

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования  
Базовая кафедра Сбербанка России

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой  
\_\_\_\_\_ И.А. Янкина  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

38.03.01.01.07 Финансы и кредит (банковское дело)

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В  
КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (НА ПРИМЕРЕ ПАО «АТБ»)

Научный руководитель	_____	<u>старший преподаватель</u>	<u>Н.С.Осколкова</u>
	подпись, дата		
Консультант -	_____	<u>канд. экон. наук, доцент</u>	Ю. И. Черкасова
	подпись, дата		
Выпускник	_____		<u>А.С.Помелов</u>
	подпись, дата		

Красноярск 2019

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1 Теоретические основы ипотечного кредитования в Российской Федерации .....	6
1.1 Понятие и механизм ипотечного кредитования.....	6
1.2 Зарубежные модели ипотечного кредитования .....	15
2 Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации на современном этапе .....	28
2.1 Характеристика рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации.....	28
2.2 Механизм ипотечного кредитования ПАО «Азиатско-Тихоокеанский Банк».....	43
3 Разработка мероприятий по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО «АТБ».....	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	55
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	58
ПРИЛОЖЕНИЯ А-Б .....	63-67

## ВВЕДЕНИЕ

В современной экономике важность института ипотечного кредитования предопределяется его первостепенным значением в возможности решения проблемы обеспечения граждан жильем. К тому же ипотека содержит в себе огромный потенциал развития экономики, способствует повышению стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны в целом.

При решении вопросов разработки направлений совершенствования рынка ипотечного жилищного кредитования на первое место выходит проблема несбалансированности рынка, обоснованная макроэкономической конъюнктурой, динамикой уровня доходов граждан, их дифференциацией, а также региональным и местными социально– экономическим и особенностями развития территорий.

Все указанное подтверждает необходимость формирования надежной основы ипотечного жилищного кредитования на институциональном уровне с целью сохранения финансовой стабильности. Это достигается путем развития современных институтов ипотечного кредитования, ориентированных на лучшие отечественные и зарубежные практики. Также необходимо внедрять новые ипотечные продукты и услуги, направленные на повышение доступности ипотечного кредитования и расширение возможностей приобретения жилья на первичном и вторичном рынках для разных категорий граждан. Поэтому особое внимание важно уделять развитию специализированных программ жилищного обеспечения, учитывающих ипотечную составляющую. Степень научной разработанности проблемы. Процесс ипотечного кредитования подробно рассматривали в своих трудах такие авторы, как В.А. Горемыкин, А.В. Просвирин, И.А. Разумова и др. Проблемы развития ипотечного кредитования рассматривались в трудах Л.А. Гузикова, А.В. Власова, С.А. Литвиновой, М.М. Орловой и др. Современной проблематике ипотечного кредитования свои труды посвящают зарубежные ученые: М. Хальтер, Э. Дэвидсон, Э. Сандерс.

Увеличение количества разнообразных, в том числе и небанковских, ипотечных схем, а также ставший уже регулярным выход на этот рынок всё новых и новых игроков, и появление новых ипотечных продуктов и форм ипотечного кредитования, а так же разработку, доработку ряд нормативно-правовых актов и законопроектов обусловили необходимость исследования данного инструмента в банковской сфере.

Цель выпускной квалификационной работы – разработка предложений по совершенствованию и развитию ипотечного кредитования в России в условиях экономического спада.

В соответствии с целью были поставлены и решены следующие задачи, отражающие общую логику работы:

- рассмотреть понятие и механизм ипотечного кредитования;
- провести сравнительный анализ зарубежных практик и российской модели ипотечного кредитования;
- охарактеризовать практику ипотечного кредитования российскими банками;
- выявить тенденции развития ипотечного кредитования в Российской Федерации
- проанализировать банковские операции и проблемы ипотечного кредитования ПАО «АТБ»;
- разработать мероприятия по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО «АТБ».

Предметом исследования являются актуальные проблемы, тенденции и перспективы развития системы ипотечного кредитования.

Объектом исследования является система экономических и финансовых отношений, возникающих при формировании и развитии ипотечного кредитования.

Теоретико-методологическая база исследования представлена трудами ученых, посвященных вопросам ипотечного кредитования и его институционального развития, а так же законодательными актами,

регулирующими кредитную деятельность банков и развитие рынка ипотечного кредитования, программными документами.

В работе были применены следующие методы исследования: системный, дедукции, анализа, группировки, сопоставления и сравнения, методы экономико-статистического, математического анализа, графический метод, учет взаимосвязей и тенденций.

В качестве информационной базы исследования, обеспечившей репрезентативность исходных данных, высокий уровень достоверности, надежности и точности выводов, рекомендаций и предложений, выступили официальные данные Банка России, информация рынка ипотечного кредитования, содержащаяся в аналитических отчетах ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», а также на сайте Федеральной службы государственной статистики.

Научная новизна исследования заключается в обосновании теоретических подходов и практического инструментария развития ипотечного кредитования в России.

Поставленная в работе цель позволила сформировать следующую структуру работы: работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений. Во введении сформулирована основная цель и поставлены задачи работы, доказана актуальность выбранной темы. В первой главе раскрыто понятие ипотеки, ее виды, социально-экономическая сущность, особенности ипотечного кредитования в России. Во второй главе проведен анализ проблем и перспектив развития ипотечного кредитования в РФ на современном этапе, а также рассмотрены банковские операции и проблемы ипотечного кредитования ПАО «АТБ». В третьей главе разработаны мероприятия по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО «АТБ». В заключении подведены основные итоги исследования, а также сделаны основные выводы.

# 1 Теоретические основы ипотечного кредитования в Российской Федерации

## 1.1 Понятие и механизм ипотечного кредитования

В настоящее время в финансовой системе страны происходят модернизация и расширение направлений развития. К положительным последствиям экономического развития в начале XXI века можно отнести значительный рост емкости рынка недвижимости и распространение ипотечного кредитования. Большое число операций на этом рынке осуществляется с помощью ипотечных кредитов, что стало одним из эффективных финансовых инструментов развития всей банковской системы.

Ипотечное кредитование является универсальным институтом, получившим широкое развитие в странах с рыночной экономикой и применяемым государствами в реализации социально-экономической политики страны. Создание эффективной системы, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополии рынке за счет собственных средств и долгосрочных ипотечных кредитов – это главная цель развития отечественного жилищного рынка, а одновременно и оживления экономики страны в целом. Система ипотечного жилищного кредитования является не просто инструментом обеспечения доступным по цене жильем граждан со средними доходами.

Развитие ипотечного кредитования способствует формированию конкурентоспособной экономики, ее стабилизации и модернизации, снижению инфляционных процессов и общественной социальной напряженности в результате повышения доступности жилья для большей части населения, стимулированию строительства и смежных с ним отраслей экономики, стабилизации состояния финансового и банковского секторов, а также активизации инвестиционных процессов на рынке капиталов [5, с. 12].

Институт ипотечного кредитования – это один из самых надежных способов вне бюджетного инвестирования в различные сферы экономики. Институт ипотечного кредитования позволяет привлекать и трансформировать финансовые ресурсы в реальный сектор экономики посредством сферы недвижимости и строительства, создавая капитал на базе ценных бумаг [7, с. 112].

Несмотря на значимость и уникальность данной формы кредитных отношений, не выработано общего подхода к определению ее содержания, функций. Поэтому прежде чем раскрыть содержание данных понятий, а также особенности их организации, обратимся к исследованию позиций ученых по данному вопросу.

Г. Н. Белоглазовой под ипотечным кредитом понимается «кредит, обеспеченный залогом недвижимого имущества» [8, с.56].

Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева рассматривают ипотечный кредит в качестве «долгосрочных ссуд под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, сооружений» [33, с.245].

М.П. Логинов рассматривает ипотечный кредит на жилье как «отношения, целью которых является приобретение жилья, в процессах предоставления кредитов, займов, обеспеченных залогом жилых помещений, исполнения договорных обязательств участниками ипотечного жилищного кредитования, обращения взыскания на предмет залога и его реализация» [17, с.67]

Далее рассмотрим подходы отдельных авторов к определению понятия ипотечного жилищного кредитования.

В.А. Горемыкиным отмечается, что «ипотечное кредитование - процесс выдачи (получения) долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества, включающий в себя: непосредственно кредитные отношения; операции по привлечению финансовых средств с рынка капиталов; в том числе рефинансирование кредитов с обеспечением в виде прав требований; сделки на рынке недвижимости» [7, с.8]

М. И. Каменецкий, Л.В. Донцова и С.М. Печатникова считают, что «ипотечное кредитование – долгосрочный, обеспеченный жилищной недвижимостью финансово-кредитный (долговой) инструмент, позволяющий получить желаемый уровень текущих жилищных услуг и выгод, предоставляемых жилищным фондом, под будущие доходы» [13, с.13]

В таблице 1 с достаточной степенью условности представлена сущность теоретического, банковского, институционального подходов к определению понятия «ипотечное кредитование».

Таблица 1 - Основные подходы к определению экономической сущности ипотечного кредитования

№ п/п	Подход к определению сущности ипотечного кредитования, его авторы	Определение содержания ипотечного кредитования
1	Общетеоретический подход, основанный на общей теории финансов (Е.В. Витковская, СВ. Гриненко, Л.Ю. Грудцына, М.Н. Козлова)	Совокупность экономических отношений по поводу предоставления ссуд под залог движимого и недвижимого имущества.
2	Банковский (инфраструктурный) подход, основанный на стандартах ведения ипотечной практики (банками, ипотечными компаниями) (Е.П. Жарковская)	Процесс долгосрочного кредитования под залог недвижимости (приобретение или строительство объекта недвижимости)
3	Институциональный подход, основанный на институциональной теории в части исследований процедуры обременения прав собственности (К. Ненашева, А. Ужегов)	Экономико - юридический инструмент, с помощью которого переданное заемщиком в залог недвижимое имущество становится надежным средством обеспечения возврата клиентом полученных кредитов банку, то есть происходит обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости

Существуют точки зрения о том, что ипотечное кредитование представляет собой кредитование под залог не движимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств [24, с.16].

Схема ипотечного кредитования четко определяет взаимоотношения всех участников процесса кредитования, а именно: заемщика, банка -кредитора, инвестора и структуры, которая покупает ипотечные кредиты у коммерческих банков.

Сущность ипотечного кредитования основывается на обеспеченности ее залога – ипотеки. Имущественный залог (ипотека) – это сложный юридический



и экономический инструмент, обеспечивающий развитие ипотечного кредитования. В научной литературе и организационно- хозяйственной практике часто встречается понимание ипотеки в широком и узком смыслах: в широком – обычно как совокупность каких- либо определенных экономических и организационно-правовых отношений, например, связанных с получением и обслуживанием ипотечного кредита; в узком смысле слова – как залога, ссуды, долга или же особой формы долгосрочного кредитования.

Ипотека дает возможность предпринимателю увеличить долю производительно используемого свободного капитала, землевладельцам–приобретать дополнительные участки земли, увеличивать капитальные затраты на возведение современных производственных построек и т. п., физическому лицу улучшать свои жилищные условия: покупать новое или дополнительное жилье [34, с. 58]. Содержание ипотеки имеет много функциональное значение, это отражает её масштабность как экономической категории (рис. 1).



Рисунок 1 - Содержание и функции ипотеки

Учитывая многоаспектность ипотеки, можно сказать, что ипотечный кредит – это одна из самых сложных форм финансово-кредитных отношений. Он функционирует одно временно в двух сегментах финансового рынка: на кредитном рынке и рынке ценных бумаг. Ипотечное кредитование требует

постоянного притока долгосрочных ресурсов, и это одно из условий развития ипотеки. Рассмотрим понятие системы ипотечного кредитования. В отечественной научной литературе имеются различные подходы к этому определению (таблица 2) [35, с. 87].

Таблица 2 - Авторские определения системы ипотечного кредитования

Сущность подхода к определению ипотечного кредитования	Автор определения
Система ипотечного кредитования - это совокупность специализированных ипотечных институтов, функционирующих в стране (ипотечных банков, ипотечных компаний, корпораций)	М. Сагатдинов
Система ипотечного кредитования - это совокупность специализированных ипотечных институтов, функционирующих в стране, также система, выполняющая функцию вторичного рынка	Г. Цылина
Система ипотечного кредитования - это: законодательство, регулирующее оборот недвижимого имущества; организации, обслуживающие оборот недвижимости, в особенности, те, которые выполняют регистрацию этого оборота	В. Будилов
Система ипотечного жилищного кредитования - это модель организации взаимодействия между рынками ипотечного кредитования, недвижимости и финансовым	А.Н. Ужегова
Система ипотечного кредитования - это совокупность взаимосвязанных и взаимообусловленных субъектов, объектов и обеспечения, функционирующих на единой организационно - экономической основе и ориентированных на реализацию ключевой цели, то есть решение жилищных проблем населения	В.А. Савинова

Из представленных определений наиболее полное понятие дано Г. Цылиной [39, с. 68]. Однако, под системой ипотечного кредитования целесообразнее понимать совокупность финансовых институтов, функционирующих в стране (то есть банков, ипотечных и страховых компаний, оценочных компаний, АИЖК и т.п.), в сферу деятельности которых, входит ипотека, первичный и вторичный рынки недвижимости, государство, а также правила, нормы, стандарты, регулирующие ипотечное кредитование.

Обладая большими возможностями инвестиций, ипотечный кредит влияет на рост воспроизводственных процессов и формирование финансовых ресурсов государства и экономических субъектов [30, с.32]. Важно отметить, что именно ипотека является эффективным инструментом, стимулирующим строительство новых объектов, формирования рынка недвижимости и рынка ценных бумаг как в России, так и в мире.

Система ипотечного кредитования занимает особое место в экономике государства. Необходимо отметить, что в настоящее время ипотека в большинстве развитых стран не только относится к основной форме улучшения жилищных условий, но и оказывает значительное воздействие на экономическую ситуацию в стране в целом. Кроме того, система ипотечного кредитования представляет собой на сегодняшний день самый сложный механизм, который состоит из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем [38, с. 139].

Так, ипотечное кредитование в качестве системы финансово-экономических отношений:

- с одной стороны, включает в себя ипотеку как базовую подсистему, то есть составную часть или существенный элемент в форме не посредственной залоговой технологии;
- с другой стороны – это частный случай ипотеки, обеспечивающей не только ипотечные кредиты, но и многие другие сделки[40, с. 59].

С нашей точки зрения, под ипотечным кредитом на современном этапе следует понимать механизм взаимоотношений между банком, заемщиком или иным финансовым институтом, взаимодействующих на единой организационно-экономической основе, по поводу приобретения не движимости на территории страны, под залог приобретаемой недвижимости, а также под залог другого недвижимого имущества; с позиции институциональной теории – институт, система формальных и не формальных норм, которые регулируют деятельность и взаимодействие субъектов контрактных отношений в связи с предоставлением ипотечного кредита и исполнением принимаемых обязательств; а также одну из самых сложных форм финансово-кредитных отношений.

Следует отметить, что в современных условиях из всех разновидностей ипотечного кредитования наиболее распространённым является жилищное кредитование, которое позволяет государству рассматривать стратегии финансирования жилищных программ и тем самым содействовать

строительной сфере экономики и банковскому сектору проводить операции долгосрочного характера, которые имеют высокую надежность и ликвидность.

Как любая система ипотечное жилищное кредитование, обладает не которыми характерными особенностями: функциями и принципами. Функции ипотечного кредитования можно сформулировать следующим образом (таблица 3) [41, с. 67].

Таблица 3 - Классификация функций ипотечного кредитования

Функция	Характеристика
Функция стимулирования	Ипотечные кредиты повышают платежеспособный спрос на рынке недвижимости и средств производства.
Функция перераспределения капиталов	Обеспечивает перелив денежных средств из финансовой сферы и сбережений населения в реальную региональную экономику - строительство жилья, производство товаров и услуг т.п.
Функция экономии издержек обращения	Увеличение скорости оборачиваемости капитала ведет к экономии общих издержек обращения
Функция финансового левириджа	Использование заемных ресурсов генерирует и повышает доходность собственного капитала (инвестиции)
Мультипликативная функция	Создание условий для: - мультипликации фиктивного капитала на базе оборота закладных, облигаций и иных ценных бумаг с ипотечным залоговым покрытием, а также вторичного рынка ипотечных кредитов; - ускорения темпа роста во взаимосвязанных производствах, например, мебели, лакокрасочной продукции, металла, электрооборудования, транспортной и другой инфраструктуры; - денежного мультипликатора (при выдаче кредитов, банк становится источником ресурсов для другого банка, выдающего другой кредит этими средствами); - мультипликатора доходов (увеличение инвестиционного потребления вызывает рост доходов); - мультипликатора налогов (каждый денежный оборот воспроизводит новые налоги);
Экономическая функция	Раз решение противоречий между потребительским и стандартами населения (ожиданиями) и их текущим и доходами и сбережения м и, повышение платеже способного спрос а населения, увеличения темпов экономического рост а
Инвестиционная функция	Инвестируемые средства дают возможность развития и роста строительной индустрии и связанным и с ней отраслям и (производство строй материалов, мебели и т.п.); создание дополнительных рабочих мест. Ипотечное кредитование – ведущая основ а роста валового внутреннего продукта

Обратим внимание на инвестиционную функцию, которая проявляется двояко: с одной стороны, денежные средства инвестируются населением на долго срочной основе, результатом чего выступает получение социальных благ, с другой стороны, ипотечный кредит обладает огромными инвестиционными

возможностями, которые опосредуют развитие процессов воспроизводства и способствуют формированию финансовых ресурсов государства, а также отдельных субъектов хозяйствования.

Необходимо выделить, что ипотечный кредит характеризует высокая зависимость от наличия достаточных объемов финансовых ресурсов долгосрочного характера. Поэтому уместно утверждать, что совокупность отношений по их формированию выступает ключевым элементом ипотечного кредита. При этом преобладающая роль отводится процессу рефинансирования ипотечных кредитов. В силу вышесказанного можно выделить еще одну специфическую функцию ипотечного кредита – рефинансирование. При этом ценные бумаги обеспечены недвижимым имуществом, являются достаточно ликвидным инструментом, позволяющим получать постоянный и стабильный доход, поэтому ипотека является наиболее привлекательной для банков разновидностью обеспечения кредита, поскольку в качестве предмета залога выступает недвижимое имущество [41, с.325].

Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает перечень объектов недвижимости, которые могут быть предметом ипотеки и предъявляет к недвижимому имуществу как к предмету залога существенное требование: «... по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [42, с. 117].

В данном контексте следует отметить, что собственность, рассматриваемая долгое время с позиции права, с развитием общественного производства и финансовых отношений приобретает серьезную значимость в экономическом аспекте. Это в первую очередь касается ипотечного жилищного кредитования, в котором предмет залога может быть отчужден при неисполнении (ненадлежащем исполнении) условий кредитного договора заемщиком [43, с. 102].

Кроме того, использование ипотеки обеспечивает надежность залоговых отношений в силу того, что она подлежит обязательной государственной регистрации, а в случае несостоятельности (банкротства) должника по обязательству, обеспеченному ипотекой, имущество (предмет ипотеки) не включается в конкурсную массу, и, значит, удовлетворение требований кредитор, а происходит в общем порядке.

Ипотечное жилищное кредитование как процесс базируется на совокупности принципов, которые обеспечивают сохранение ссуженной стоимости и ее возврат кредитору, а также образуют методологическую основу функционирования ипотечного жилищного кредитования. В этой связи сформулируем основные принципы ипотечного жилищного кредитования (таблица 4) [44, с. 107].

Таблица 4 - Принципы ипотечного кредитования

№	Принцип	Характеристика
1.	Срочность	Форма отражения возвратности. Кредит должен быть возвращен в строго определенный срок. Соблюдение принципа срочности обеспечивает постоянное воспроизводство денежных средств, соблюдение ликвидности и повышения надежности кредитной организации.
2.	Возвратность	Ипотечный кредит должен быть возвращен заемщиком после его использования. Возвратности кредит не может существовать. Экономической основой возврата является непрерывность кругооборота средств и их наличие к сроку, определенному условиями кредитного договора. Возвратность, по мнению М.А.Песселя,- это больше, чем принцип, это - неотъемлемый атрибут кредита, и гарантией возврата должнику является честность заемщика, его способность обеспечить ресурсы для возврата до момента накопления доходов [37, с.28].
3.	Платность	Плата за временное пользование денежными средствами, предоставленными банком в распоряжение заемщика. Данный принцип реализуется через банковский процент. Ставка процента это цена ипотечного кредита. Платность кредита обеспечивает покрытие затрат банка, связанных с уплатой процентов за привлеченные в депозит средства кредиторов, затрат на административно-управленческие расходы, и операционных расходов и норму прибыли.
4.	Дифференцированность	Предполагает неоднозначный подход к принятию решения о выдаче ипотечного кредита заемщику. При принятии данного решения учитывается кредитная история клиента, платежеспособность и кредитоспособность, обеспечение кредита и другие факторы.
5.	Целевое использование	Ипотечный кредит выдается для конкретной цели. Кредитующий банк не допускает использование ипотечного кредита на иные, не предусмотренные кредитным договором цели.
6.	Обеспеченность	Необходимость защиты имущественных интересов кредитора при возможном нарушении со стороны заемщика принятых на себя обязательств. Обеспеченность - гарантия возврата ссуды в определенный срок. Обеспеченность означает наличие у заемщика юридически оформленных обязательств, например, договора залога недвижимости.

При анализе ипотечного кредитования следует уделить особое внимание вопросу развития ипотечного рынка. Представление ипотечного рынка учеными и практиками осуществляется с различных точек зрения. Ипотечный рынок представляет собой отношения кредиторов и заемщиков, стремящихся в обмене реализовать свои экономические интересы [40, с.65].

Рынок ипотечного кредитования – это система финансово-экономических отношений, которая включает:

- выдачу долгосрочных кредитов под залог недвижимого имущества;
- продажу ипотечных кредитов путем уступки прав по закладным;
- эмиссию и обращение ценных бумаг с ипотечным покрытием (облигации и ипотечные сертификаты участия);
- куплю-продажу недвижимого имущества [37, с. 66].

Таким образом, исследовав сущность ипотечного кредитования, приходим к выводу, что ипотечное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. Его роль становится особенно заметной для государства в период выхода из экономического кризиса.

## 1.2 Зарубежные модели ипотечного кредитования

Организация ипотечного кредитования отдельных стран имеет существенные особенности, вследствие различного уровня их экономического развития, финансово-кредитной системы, исторического и современного банковского законодательства и др. Указанные особенности определили формирование различных моделей ипотечного кредитования.

Существует ряд мнений в отношении классификации моделей ипотечного кредитования в развитых странах. Принимая в качестве основы классификации моделей, степень открытости для рынка капитала и показатель количества уровней обращения жилищных кредитов, выделяется три основные модели:

- одноуровневую открытую;

- одноуровневую закрытую;
- двухуровневую [10, с.129].

Некоторые авторы придерживаются позиции, что так называемая «немецкая» модель ипотечного кредитования «не в полной мере отражает суть рассматриваемой модели». Более подходящим названием, по мнению Меркулова, является «европейская» модель, которая «в том или ином виде присутствует и в других европейских странах» [10, с.130].

Российский специалист В.М. Минц [19, с.30], исследуя вопросы становления ипотечного кредитования в Российской Федерации, выделяет в зависимости от схем привлечения ресурсов для долгосрочного кредитования в масштабах страны и от методов регулирования процентных ставок одноуровневую (европейскую) модель и двух уровневую (универсальную) модель ипотечного кредитования, которые именуются так же по названиям тех стран, где они получили на и большее развитие (соответственно, немецкая и американская модели ипотечного кредитования).

С. М. Печатникова в качестве признака классификации указанных моделей рассматривает степень их открытости для рынка капитала, на основе чего определяет три модели ипотечного кредитования:

- усеченно- открытую;
- расширенно-открытую;
- сбалансировано автономную [26, с.21].

Существует и несколько другое мнение: основными моделями системы ипотечного кредитования за рубежом являются:

- модель сбалансированной автономии (контрактно- сберегательная);
- усеченно- открытая модель (традиционная или одноуровневая);
- расширенно- открытая модель (модель вторичного ипотечного рынка и ли двух уровневая) [26, с.21].

В рамках данного исследования будем придерживаться последней классификации в качестве основного критерия формирования моделей



ипотечного жилищного кредитования. В качестве основных отличий данных моделей можно выделить:

- источники и стоимость формирования ресурсов при ипотечном кредитовании;
- участие государства в системе ипотечного кредитования;
- взаимосвязь и зависимость рынка ипотечного кредитования от макроэкономического развития;
- доступность ипотечного кредита;
- параметры кредитования;

Сбалансированно-автономная или ссудо-сберегательная модель (рисунок 2) ипотечного кредитования - это автономная сбалансированная модель ипотеки, базирующаяся на ссудо-сберегательном принципе функционирования по типу немецких «частных строисберкасс» - Bausparkasse, французских Livret Epargne Logement, американских Savings & Loans (рисунок 2) [29, с. 52].



Рисунок 2 - Схема автономной модели контрактных сбережений

Строительная сберегательная касса, будучи замкнута от финансовой структуры, начинает свою деятельность с формирования уставного капитала, который становится собственным источником средств для выдач и кредитов. Все средства сберкасс (собственные и привлеченные) используются только с целью ведения уставной деятельности, то есть расходуются на финансирование строительства недвижимости и выдачу жилищных кредитов.

Наиболее часто и успешно эта модель использовалась и используется в Германии. В течение времени от двух до десяти лет до момента приобретения

квартиры или дома кредитор должен начать делать целевые накопления в специализированных банках или сберкассах.

Когда накопится сумма денег, составляющая 45% от стоимости жилья, покупатель получает еще государственную дотацию в размере 10% от стоимости недвижимости, а также льготный кредит на 10-15 лет для оставшейся части стоимости жилья. На выдачу этого кредита банк берет средства из целевых сбережений своих клиентов. На сегодняшний день в Германии строительство каждой второй единицы недвижимости финансируется с участием сбалансированно - автономной модели ипотечного кредитования[29, с. 53].

Все немецкие строительные сберкассы классифицируются по форме собственности. Их можно отнести к двум основным группам. Первую группу образуют 15 частных строительных сберегательных касс, которые являются акционерными обществами и принадлежат, как правило, страховым компаниям или банкам. Наиболее крупные из них – SchwäbischHall AG, Württembergische Bausparkasse AG, BHWBausparkasseAG, HUK-COBURG-BausparkasseAG. Свои строительные сберкассы имеют крупные немецкие банки (Deutsche Bank, Dresdner Bank). Особняком стоит Quelle Bauspar AG – подразделение концерна Quelle, работающее с 1990 года. Это единственная на немецком рынке директ-стройсберкасса. Это означает, что она не имеет ни офисов, ни филиалов, ни агентов. Все клиенты и заинтересованные лица получают информацию и консультации по телефону или через сеть Интернет[29, с. 53].

Вторую группу представляют стройсберкассы федеральных земель Германии. На сегодня это 11 строительных сберегательных касс. Характерно, что поскольку данные стройсберкассы действуют только в границах своих федеративных земель, конкуренция между ними отсутствует [32, с.34].

Преимущества ссудо-сберегательной модели ипотечного жилищного кредитования состоят в следующем:

- будучи закрытой, она не подвержена непосредственно влиянию изменений на финансово -кредитном рынке;

- заемщику не надо подтверждать свои доходы, так как его платежеспособность проверяется кредитным учреждением на накопительном этапе взаимоотношений;

- процентная ставка по ипотечному кредиту значительно ниже рыночной;

- модель обеспечивает доступность кредитов для заемщиков с разными уровнями дохода;

- модель обеспечивает высокую эффективность строительства и, или приобретения жилья при небольших затратах.

Недостатки ссудо- сберегательной модели сводятся к следующему:

- заемщик имеет право приобрести жилье только после окончания накопительного периода;

- модель способствует ограничению объемов поступления финансовых средств в сектор недвижимости из-за ограничения доступа на рынок ипотеки средств инвесторов;

- модель при функционировании создает в глазах вновь прибывающих потенциальных покупателей эффект финансовой «пирамиды»[38, с. 140].

В России реализация сбалансированно-автономной модели на сегодняшний день нецелесообразна, так как такая система ограничивает размер привлекаемых средств только объемами сбережений вкладчиков, заинтересованных в получении кредитов на жилье, и не охватывает сбережения и свободные финансовые ресурсы иных физических и юридических лиц. Кроме этого, основными проблемами реализации системы контрактных сбережений в Российской Федерации является высокий уровень инфляции и отсутствие законодательной базы, которая бы регламентировала механизм создания и работы строительных сберкасс. В случае повышения темпов инфляции и процентных ставок по конкурирующим программам сбережений единственным способом сохранения привлекательности контрактных сбережений будет увеличение объемов государственных субсидий[38, с. 140].

В настоящее время в продуктовой линейке не которых банков (например: Сбербанк, ВТБ) имеются специальные накопительные вклады, которые позволяют клиентам собрать определенную сумму сбережений в течение не скольких лет, после чего воспользоваться для оплаты части стоимости жилья и получить ипотечный кредит на более выгодных условиях.

Возможно развивать аналогичные программы при поддержке государства на условиях софинансирования. В улучшении жилищных условий нуждается большая часть населения нашей страны. Программы предлагают не сколько форм помощи: частичное со финансирование суммы первоначального взноса, частичное субсидирование ипотеки и т.д. Так, материнский капитал, который выдается при рождении в семье второго ребёнка, направленный на улучшение жилищных условий, то же является государственной субсидией.

Примером софинансирования служит и предоставление, и распределение субсидий из федерального бюджета субъектам Российской Федерации на возмещение части затрат в связи с предоставлением учителям обще образовательных учреждений ипотечного кредита.

В основе успеха немецкой системы лежит надежность и стабильность экономик и Германии. Однако в условиях отсутствия такой стабильности в России не обходимые объемы субсидирования могут резко возрасти и достичь не приемлемого уровня, либо реальные платеж и по процентам окажутся на столько низкими, что у вкладчиков не будет стимула для выполнения договорных обязательств [29, с. 141].

В отличие от с балансированной автономии усеченно - открытая модель является наиболее простой систем ой ипотечного жилищного кредитования. Она ограничивается первичным рынком закладных [28, с.36].

Банки, получая от клиентов закладные по выданным ссудам, используют их в качестве обеспечения части привлекаемых внешних ресурсов. Поэтому число субъектов кредитования, то есть специализированных институтов – участников рынка ипотечных жилищных кредитов, минимально. Это соответствует «усеченной» структуре ипотеки. Предоставляя долгосрочные

кредиты населению, банк в данной модели использует собственный капитал и привлекает ресурсы из различных источников, включая межбанковские кредиты, целевые кредитные линии, средства физических и юридических лиц, которые размещаются на расчетных счетах и депозитах, долговые ценные бумаги, а так же средства от продажи закладных листов.

Каждый ипотечный банк самостоятельно определяет параметры выдаваемых им кредитов, а ставка зависит от текущей экономической конъюнктуры. Для усечено - открытой модели характерно соединение функций эмитента, кредитора, управляющей компании по обслуживанию ипотечных кредитов и закладных листов в одном лице (ипотечном банке). Закладные листы в отличие от обыкновенных облигаций имеют специальное обеспечение, занесенное в специальный регистр имущество – ипотечные кредиты. Относительная простота организации ипотечного кредитования на базе усеченно-открытой модели, обусловила ее широкое распространение как в странах с не достаточно развитым рынком ценных бумаг, так и в странах с развитой рыночной экономикой (рисунок 3)[30, с. 32].

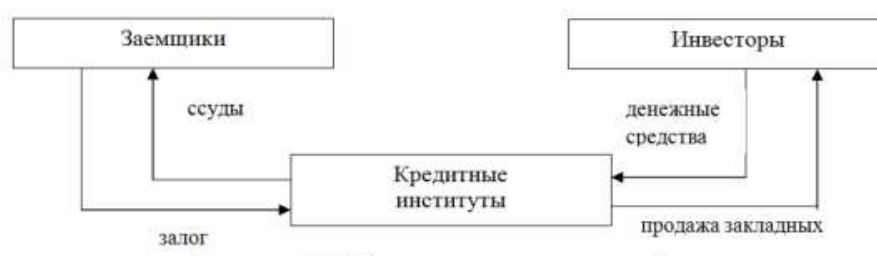


Рисунок 3 - Схема усеченно-открытой модели

Данная модель ипотечного кредитования получила развитие в Великобритании, Франции, Дании, Испании, Израиле и ряде прочих стран Европы, а также в Австралии, Южной Америке. Кроме того, она стала популярна и в развивающихся странах – в Болгарии, Польше, Венгрии и др.).

Усечено-открытая модель представляет собой полностью рыночную систему ипотеки, но не является приемлемой для внедрения в России, так как имеет один существенный недостаток. Характерная особенность этой модели - прямая зависимость процентных ставок по ипотечным кредитам от общего состояния и стабильности развития экономики страны, оказывающая

значительное влияние на масштаб, активность и эффективность банков в сфере ипотечного кредитования в отдельные благоприятные и неблагоприятные периоды развития государства.

На практике, применяя данную модель, редко ориентируются на какие - либо стандарты установления основных параметров ипотечных кредитов (продолжительность и стоимость). Они устанавливаются каждым ипотечным банком отдельно в зависимости от конкретных обстоятельств (наличие у банков ресурсов длительного использования, стоимость кредитных ресурсов банка, наличие конкурентов-кредиторов в регионе функционирования банка, характеристика имеющихся в наличии потенциальных заемщиков и т.д.). К тому же, при ограниченном объеме ипотечных услуг, типичным является монопольное завышение ставок по кредитам при относительно непродолжительных сроках ссуд[30, с. 32].

Таким образом, к недостаткам данной модели относится следующее:

- непосредственная зависимость модели от рыночного уровня ставки процента;
- отсутствие жестких стандартов ипотечного жилищного кредитования;
- ограниченное количество привлекаемых кредитных ресурсов.

Расширенно - открытая(модель вторичного ипотечного рынка) или, как ее еще называют, «американская модель ипотеки», предполагает использование двух уровневой модели рынка (рисунок 4)[28, с. 152].



Рисунок4 - Схема расширенно - открытой модели

Первичный рынок – это кредитование конечных заемщиков, а вторичный – рефинансирование банков - кредиторов с помощью специально организованного для этой цели рынка ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимость. Среди участников данного рынка выделяют институты, которые выполняют функции организаторов ипотечного кредитования, инвесторов, посредников, занимающихся страхованием ипотечного кредита, посредников, осуществляющих секьюритизацию ипотечных кредитов.

Банк выдает ипотечный кредит заемщику в обмен на обязательство в течение фиксированного срока ежемесячно переводить банку определенную сумму денежных средств. Это обязательство заемщика обеспечено залогом приобретаемого жилья. Банк продает кредит одному из ипотечных агентств, вместе с обязательствами по обеспечению кредита. Агентства возмещают банку выплаченные заемщику средства, банк взамен переводит получаемые от заемщика ежемесячные выплаты за вычетом своей прибыли (маржи) в агентство. Величину ежемесячных выплат, то есть ставку, по которой агентство обязуется покупать ипотечные кредиты, устанавливает агентство на основании требований, предъявляемых инвесторам и к доходности финансовых инструментов [27, с. 165].

Агентства, купившие некоторое количество ипотечных кредитов у коммерческих банков, собирают их в пулы и создают на основе каждого новую ценную бумагу, источником выплат по которой являются платежи заемщиков. Эти выплаты гарантированы не залогом недвижимости, а агентством как юридическим лицом. Агентства реализуют ипотечные ценные бумаги на фондовом рынке и после этого тоже выступают как посредники, передавая инвестору, который купил ценную бумагу, выплаты агентству от банка за вычетом своей маржи.

Такая модель ипотечного кредитования исторически сложилась в Соединенных Штатах Америки. Ипотечные кредиты в США предоставляют в основном ссудо-сберегательные ассоциации, взаимно-сберегательные банки и мелкие фермерские банки регионального значения [28, с.36]. Здесь главную

роль играет ипотечное кредитование, ссудополучателем по которому выступают домашние хозяйства. Такая ситуация связана с двумя обстоятельствами. Во-первых, в жилищной сфере США частная собственность домашних хозяйств на жилые дома абсолютно доминирует. Почти 65% всех домашних хозяйств в США имеют свой собственный дом, при этом 87% из них являются владельцами односемейных домов. Во-вторых, стоимость собственных домов существенно превышает годовой доход их владельцев.

В таких условиях получение семьей ссуды в банке для приобретения или постройки дома является практически единственным способом финансирования, а ипотечное кредитование – наиболее надежным способом кредитования населения для банков или других кредитных институтов. При этом собственно строительство (как и в ситуации с коммерческой недвижимостью) кредитуются коммерческими и банками, и девелопер погашает кредит за счет продаж и объекта семье, которая берет для покупки ипотечный кредит.

Технология оформления ипотечных отношений, наиболее развитая в США, предполагает наличие двух документов:

- 1) долгового обязательства (в нем фиксируются вопросы, которые относятся к задолженности, то есть размер кредита, порядок платежей, ставка);
- 2) договора об ипотеке (в нем излагаются условия залога недвижимости, права и обязанности сторон), в котором обязательно содержится указание на основное обязательство [21, с. 11].

Такое разделение дает возможность банку продать предоставленный заем, то есть обеспечивает возможность вторичного обращения закладной, под которую могут быть выпущены иные ценные бумаги, например облигации. Собственно именно в этом и состоит основное отличие американской системы ипотечного кредитования (разрыв непосредственной связи между индивидуальным инвестором и индивидуальным заемщиком), которое позволяет привлекать с целью ипотечного кредитования значительные



средства, прежде всего мелких инвесторов, под надежное обеспечение, каковым является недвижимость.

Американская модель ипотечного кредитования предназначена для поступления на рынок ипотечных кредитов более дешевых и долгосрочных средств. Такими средствами располагают пенсионные фонды и страховые компании. То есть решается главная проблема жилищного финансирования – проблема формирования долгосрочных кредитных ресурсов.

Реализация расширенно-открытой модели возможна при условии создания разветвленной инфраструктуры ипотечного рынка, а также при содействии и частичном участии в ней со стороны (имеются в виду внешние инвесторы). Посредством участия на ипотечном рынке специализированных агентств государство оказывает поддержку банкам в вопросах рефинансирования ипотечных операций, обеспечивает высокую ликвидность ипотечных кредитов, направляя на эти цели как бюджетные средства, так и долгосрочные средства инвесторов при помощи эмиссии ипотечных облигаций. Предъявление государственными агентствами четких требований к банкам при покупке ипотечных кредитов позволяет контролировать качество ипотечных сделок, а также внедрить единые стандарты для операций с недвижимостью.

Также, контроль функционирования ипотечного рынка дает возможность государству направлять развитие ипотечного жилищного кредитования в соответствии с государственной социально - экономической политикой.

Преимущества расширенно-открытой модели ипотечного кредитования состоят в следующем:

- предполагается самообеспечение и самофинансирование; стабильность, ведь большинство ценных бумаг, которые обеспечивают приток кредитных ресурсов в систему, имеют ранее объявленную доходность и срок погашения;
- рынок жилья становится гарантом устойчивости национальной финансовой системы.

Перечислим недостатки двух уровневой модели ипотечного кредитования:

- будучи открытой и ориентированной на получение кредитных ресурсов со свободного рынка капитала от не зависящих от системы инвесторов, такая модель подвержена существенному влиянию ситуации на финансово - кредитном рынке. Вследствие этого широкое применение двух уровневая модель получила в странах с очень устойчивой экономикой;

- сложность реализации механизмов модели с точки зрения экономико-правового регулирования [21, с. 12].

На сегодняшний день приоритетным направлением российского ипотечного рынка является ориентация на американскую двухуровневую модель.

Формирование системы ипотечного кредитования и ее функционирование требуют поддержки со стороны государства. Банковская практика показывает, что ипотечное кредитование нельзя назвать высокодоходным, а без поддержки специальных структур: государственных ипотечных агентств, - увеличивается уровень риска.

Таковыми специальными организациями являются Касса ипотечного рефинансирования во Франции, Федеральная национальная ассоциация по ипотечному кредитованию в США (FNMA или Fannie Mae). FNMA способствует развитию вторичного рынка ипотечных кредитов просто своим пребыванием на этом рынке. Доверие первичных кредиторов поддерживается уверенностью в том, что в случае необходимости FNMA приобретет ипотечные кредиты.

Таким образом, в странах с развитой рыночной экономикой жилищное строительство осуществляется в основном за счет частных инвестиций. Доля государственного сектора, а в жилищном строительстве этих стран колеблется от 1,5 % (США) до 18 % (Италия, Франция). За счет средств населения строятся и покупаются индивидуальные дома, а также квартиры в многосемейных домах. В европейских странах наибольшее развитие получило кооперативное строительство, его доля во Франции превышает 25 %, в Италии – 20 %, Дании и

Финляндии – 15 %. В США доля данного вида строительства не значительна[46].

Все вышеуказанное показывает разнообразие моделей ипотечного жилищного кредитования в зарубежных странах (таблица 4, приложение 1). Проанализировав основные модели, выделим следующие исходные принципы, которые применяются при формировании систем ипотечного кредитования за рубежом:

- обеспечение защиты интересов как кредитора, так и должника в ипотечных отношениях. Для выполнения этого условия служат страхование, специальные правительственные программы, процедура обращения взыскания на заложенное имущество;

- создание условий доступности ипотечных кредитов рядовому потребителю. Для отдельных категорий населения разрабатываются льготные правила и нормы погашения ипотечного кредита;

- создание условий приоритетности в кредитной сфере для организаций, специализирующихся на ипотеке, так как именно за счет них формируется рынок жилья и происходит развитие других сфер;

- активизация деятельности и государства в ипотечных отношениях для контроля за деятельностью организаций, осуществляющих ипотечное кредитование. Государство может проводить льготную налоговую политику в этой области, разрабатывать и реализовывать специальные программы, образовывать необходимые государственные органы.

## 2 Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации на современном этапе

### 2.1 Характеристика рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации

По оценкам ряда специалистов, ипотечное кредитование занимает примерно 8-9 % в общем объёме банковского кредитования. В качестве препятствий развития системы можно выделить целый ряд проблем:

- нестабильность развития экономики;
- сильная региональная дифференциация цен на недвижимость (в ряде регионов цены необоснованно высокие);
- несовершенная законодательная база;
- высокие расходы на операции, связанные с приобретением недвижимости (государственные пошлины, оплата услуг риэлтерских агентов и прочее)[47]

Ипотечное кредитование, являясь механизмом, обеспечивающим взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками и предприятиями строительной сферы, направляет финансовые средства в реальный сектор экономики, при этом динамика этого процесса постоянно меняется. Для решения жилищных проблем в настоящее время широко применяются кредитно-финансовые инструменты.

В совокупности ипотечное кредитование в нашей стране – это развивающаяся система, поэтому на данном этапе для нее совершенно естественно иметь проблемы и недостатки, устранить которые заинтересованы не только заемщики, но и государство. Поэтому можно констатировать позитивный характер изменений в системе ипотечного кредитования в России сегодня и для дальнейшего развития.

В России официально закреплена двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования (рисунок 5), что нашло отражение в Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования.



Рисунок 5 - Модель функционирования двух уровневой системы рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации

Российская двух уровневая ипотечная система не предполагает полного регулирования федеральным центром, а лишь способствует контролированию, выработке рекомендаций, оказанию методической помощи и внедрению единых обще принятых мировых стандартов и технологий [15]. По мере развития системы в регионах создаются собственные ипотечные операторы, которые не зависят от федерального центра. Введением закона «Об ипотечных ценных бумагах», определяющим возможность банков самостоятельно выпускать закладные, стало возможным активно развивать также одноуровневую модель ипотеки. Активно развиваются жилищно - строительные кооперативы, функционирующие по образу немецкой системы контрактных стройсбережений.

Российская система ипотеки разрабатывалась по образу и подобию американской модели, которая опирается на прочный социально-экономический фундамент в виде дешевых и долгосрочных финансовых ресурсов, высокого уровня обеспеченности жильем, значительного спроса на ипотеку и масштабного развития рынка деривативов.

Таким образом, в России действует двух уровневая американская модель ипотечного кредитования, в которой основным агентом вторичного рынка ипотечных кредитов является ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» с единственным акционером в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом. Рынок ипотечного кредитования в РФ остается привлекательным, и связано это с огромной потребностью в улучшении жилищных условий. Проявлениями потребительской активности являются спрос на вновь ипотечные кредиты и рефинансирование существующих кредитов в периоды подъема, а так же уровень просроченных платежей в периоды падения. Роль государственного участия важна в каждом из обоснованных моментов.

В 2018-м ипотечный рынок вырос на 49%, до 3 трлн рублей, установив новый максимум, однако в текущем году побить рекорд банкам вряд ли удастся. Перелом тенденции на снижение ставок во второй половине 2018-го стимулировал заемщиков к кредитованию, что привело к досрочной реализации части спроса 2019 года. Возможности неценовой конкуренции за счет более низкого первоначального взноса (45% выдач в 2018-м были обеспечены ипотекой с первоначальным взносом менее 20%) в 2019-м также снизились из-за повышения регулятором риск-весов по таким кредитам. Дополнительное давление на рынок окажет растущий разрыв между ценами на первичное и вторичное жилье в сочетании со снижением количества новых объектов в ожидании введения нового механизма финансирования долевого строительства. В результате объем ипотечных выдач по итогам 2019 года снизится на 10–15% и не превысит 2,5–2,6 трлн рублей.

Выдачи ипотеки в 2018 году выросли на 49% и достигли рекордного объема 3 трлн рублей. Ипотечный портфель вырос на 24%, до 6,4 трлн рублей, обогнав по темпам прироста другие сегменты розничного кредитования. Поддержку рынку оказала реализация отложенного спроса на жилье в условиях рекордно низких процентных ставок по ипотеке и относительно стабильных цен на недвижимость. Спрос на ипотеку в значительной мере сосредоточился в сегменте кредитов с первоначальным взносом менее 20% – их доля выросла с 38 до 45% за 2018 год. Низкие ставки и сокращение первоначального взноса привели к росту среднего размера ипотечного кредита. Однако для комфортного обслуживания ипотеки в условиях стагнации реальных доходов населения сроки кредитования в 2018-м увеличились – в среднем более чем на год, до 16,7 лет.

Рост ипотечного кредитования обусловлен, несколькими причинами. Одной из них является стабилизация экономической ситуации в стране, после кризиса 2014 года. В кризисный период не все банки обладают длинными ресурсами для того чтобы поддерживать выдачу ипотеки. Кроме того, улучшилось благосостояние и самих клиентов за займами стали обращаться более качественные заемщики, рост числа «хороших» заявок от клиентов обеспечил одобрение банковских организации на выдачу ипотечных кредитов[4].

Второй причиной роста объема ипотечного кредитования, безусловно, является снижение процентных ставок по ипотеке. Если в начале 2014 года средневзвешенная процентная ставка держалась на уровне 12,51% годовых, то в начале 2018 года ее уровень снизился до 10,64%. (рис.6.)[3]

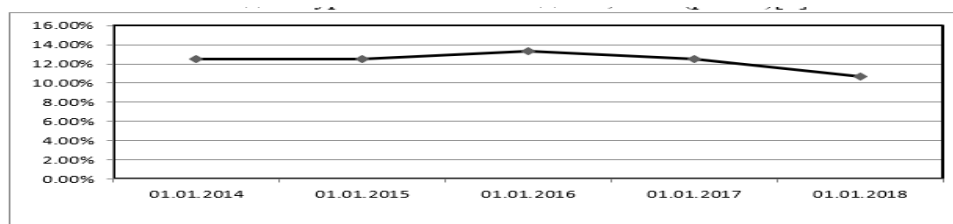


Рисунок 6 - Динамика средневзвешенной процентной ставки по ипотечным кредитам 2014-2018г.

Снижение средневзвешенной процентной ставки по ипотеке напрямую связано с уменьшением ключевой процентной ставки Центрального Банка. За 2017 год ключевая ставка снизилась с 10,00% до 7,75% к началу 2018 года. На протяжении всего текущего года ставка продолжала снижаться, в настоящее время она установлена на уровне 7,25%. Если уровень ключевой ставки ЦБ будет снижаться и в дальнейшей перспективе, ипотечные кредиты будут дешеветь, что обеспечит увеличение объема ипотечных займов.

Цены на первичное жилье показали активный рост в 2018 году, и в 2019-м положительная динамика усилится. Увеличивающийся разрыв в ценах на первичную и вторичную недвижимость, а также снижение числа новых объектов на рынке привели к опережающему росту спроса на приобретение вторичного жилья: выдачи на готовое жилье прибавили 54 против 39% в сегменте новостроек. Однако агентство отмечает, что в долгосрочной перспективе новый механизм финансирования долевого строительства повысит доверие к рынку первичного жилья, что позитивно отразится на спросе на ипотеку в этом сегменте. Поддержку первичного жилья также будут оказывать постепенный износ вторичного жилищного фонда и смещение интереса покупателей к новому жилью.

Большинство игроков на рынке активно наращивали объемы ипотечного кредитования. Наибольшую активность традиционно проявили госбанки – их совокупный объем выдач вырос на 52 против 41% у частных игроков. Доля ипотечных выдач банков с госучастием выросла с 85,6 до 86,5%, при этом доля лидера рынка по объему кредитования – Сбербанк – снизилась с 53 до 51%.

Основной объем выданных ипотечных займов приходится на коммерческий банк АО Сбербанк. Среди российских банков АО Сбербанк является лидером по ипотечному кредитованию, за 2017 год банком было выдано ипотечных кредитов на 1,088 млрд.руб., что составляет половину всех выданных ипотечных займов (51,20%). (табл.5)



Таблица 5 -Объем выданных ипотечных займов в разрезе кредитных организаций

Позиция в рейтинге	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов за 2017 год., млрд. руб.	Рыночная доля за 2017 год
1	Сбербанк	1088,5	51,20%
2	Группа ВТБ	430,4	20,20%
3	Газпромбанк	79,0	3,70%
4	Россельхозбанк	72,4	3,40%
5	Райффайзенбанк	59,2	2,80%
6	Дельтакредит	58,6	2,80%
7	Дом. РФ	49,2	2,30%
8	Абсолют банк	27,2	1,30%
9	Уралсиб	27,2	1,30%
10	Банк Сант-Петербург	24,5	1,20%

В области ипотеке лидирующими банками на данный момент являются крупные государственные банки (Сбербанк, ВТБ), поскольку, они имеют не только достаточно обширный опыт работы и широкий выбор программ, но и мощную поддержку от государства. Тем самым, они гарантируют своим клиентам надежность и компетентность в выполнении всей процедуры кредитования.

Всего на данный момент функционирует 410 кредитные организации, выдающие ипотечные жилищные кредиты. (рис.3.)

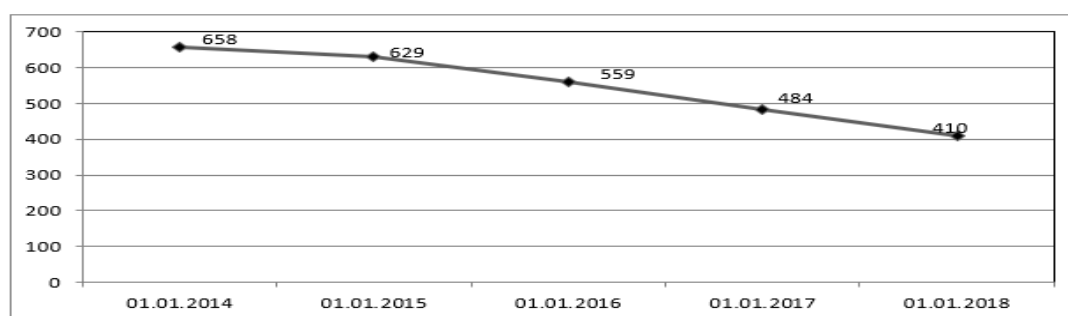


Рисунок 6 - Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты 2014-2018г.

Ипотека бывает следующих видов:

- ипотека на первичное жилье (приобретается объект на стадии строительства у компании-застройщика, имеющего аккредитацию кредитора);
- ипотека на готовое жилье (покупается квартира или дом на вторичном рынке недвижимости);

-ипотека под залог имеющегося в собственности жилья (такой вид кредитования может как подразумевать целевой расход выданных средств, так и нет);

-ипотека на покупку земельного участка или отдельного дома (подобные объекты являются не совсем стандартными, поэтому большинством банков выделяются в обособленные программы и подразумевают ужесточенные требования к заемщику и залогу).

Это стандартные разновидности ипотеки. Помимо обозначенных выше, еще выделяют нестандартные схемы:

- ипотека без первоначального взноса (кредит выдается в сумме 100% от стоимости приобретаемой недвижимости);

- кредит на покупку жилья в РФ иностранными гражданами (лишь ряд банков предлагает такие банковские продукты);

- займ на покупку машино-места или отдельного гаража;

- ипотека по двум документам (некоторые кредиторы оформляют займ при предъявлении паспорта и любого второго документа);

- кредит на ремонтные, строительные работы и обустройство (с помощью полученной суммы можно сделать ремонт, приобрести мебель, технику);

- ипотека для пенсионеров (некоторые кредитные организации готовы кредитовать клиентов в возрасте до 75-80 лет на момент окончания срока действия договора);

- кредиты для ИП, бизнеса на покупку коммерческой недвижимости.

В отдельный блок выделяется социальная ипотека, имеющая своей целью приобретение комфортного жилья для социально-незащищенных граждан:

- ипотека с материнским капиталом (можно направить на оплату первого взноса или погашение текущей задолженности);

- военная ипотека (для участников НИС);

- семейная ипотека с господдержкой под 6% годовых;

- программа «Молодая семья» (для нуждающихся в жилье заемщиков в возрасте до 35 лет);

- региональные социальные программы (предполагают субсидирование ставки на покупку социального жилья);

- деревянная ипотека (выдается для покупки недорогих деревянных домов).

Таким образом, можно сделать вывод, что рынок ипотечного кредитования РФ за последнее время значительно вырос. Этому способствовало снижение процентных ставок по кредитам и высокий спрос на недвижимость. Но необходимо отметить, что есть негативные факторы, которые могут оказать отрицательное влияние на развитие рынка, среди них:

- большая дифференциация в стоимости жилья и доходах населения. С одной стороны, это является причиной развития ипотечного рынка, поскольку большая часть граждан не имеет достаточно средств для приобретения жилья без помощи ипотечного кредитования. Но с другой стороны, очень низкие доходы населения порождают риски невозврата полученных денежных средств, либо вообще исключают возможность использования ипотечного займа. Средняя заработная плата по данным Росстата в Москве на начало 2018 г. составляет 80 тысяч рублей. По регионам эти цифры варьируются, но усредненное значение составляет около 34 тысяч рублей. Для человека с таким доходом кредитное бремя будет довольно тяжелым. [7]

- нестабильная политическая ситуация, связанная с введением новых санкционных мер против Российской Федерации;

- слабое участие государства в поддержке ипотеки. На уровне государства сейчас реализуется несколько крупнейших программ, связанных с получением льгот по ипотеке: семейная ипотека под 6% годовых; военная ипотека; ипотека молодым семьям; займы на строительство деревянного дома; материнский капитал.

Подобные программы позволяют оказать существенную поддержку, однако большинство из них требуют внесения изменений и дополнений.[8]

- возможность возникновения ипотечного пузыря. Центральный Банк РФ опасается, что для того чтобы обеспечить высокий рост объема кредитования

банки начнут выдавать сомнительные кредиты, которые будут недостаточно обеспечены, что может повлечь в дальнейшем за собой рост просроченной задолженности и в результате банкротство кредитных учреждений, подобным образом был вызван мировой кризис 2008 года. [9]

- инфляционные процессы. Инфляция затормаживает развитие ипотечного рынка, так как подразумевает снижение стоимости денег. Если уровень инфляции достаточно высокий и превышает процентную ставку у банков появляются проблемы, связанные с оттоком вкладчиков, не желающих держать свои средства на депозитах, процент по которым не покрывает текущий прирост цен. Таким образом для сохранения спроса на депозиты банки вынуждены сохранять достаточно высокую ставку по вкладам, из-за чего ставка по кредитам также должна будет находиться на высоком уровне. Несмотря на то, что власти делают постоянные заявления о снижении темпов инфляции в стране, уровень ее по-прежнему достаточно высок и имеет свойство к резкому колебанию;

- неразвитость рынка ипотечных ценных бумаг и рефинансирования. Рынок ипотечных ценных бумаг хотя и развивается быстрыми темпами, но является по-прежнему относительно новым явлением [10].

Для того чтобы снизить влияние указанных негативных факторов необходимо:

- разрабатывать программы для различных категорий населения в зависимости от уровня жизни и потребности в жилье;
- разрабатывать специальные ипотечные программы с государственной поддержкой слоев населения, оказавшегося в сложном финансовом положении;
- банковские учреждения должны выдавать ссуды качественным заемщикам способным справиться с условиями выданного займа;
- проведение государством грамотной антиинфляционной политики;
- развитие рынка ипотечных ценных бумаг, что приведет к снижению цен на жилье.

Среди перспектив развития рынка ипотечного кредитования выделяют:

-дальнейшее снижение процентной ставки. Процентные ставки по ипотеке в 2019 году достигнут исторического минимума, прогнозируют чиновники. Восстановление экономического роста и дальнейшее снижение темпов инфляции позволят регулятору продолжить корректировку ключевой ставки. При этом объемы ипотечных кредитов достигнут новых максимумов, что приведет к оживлению рынка недвижимости;

-закрепление суммы первоначального взноса на уровне 20-25%. Данный фактор также способствует увеличению спроса, поскольку снижается стартовый барьер для приобретения собственной квартиры [11].

Рынок ипотечного кредитования РФ на данный момент характеризуется следующими особенностями: лидерством государственных банков в объеме выданных ипотечных кредитов, концентрацией существенной части выданных ИЖК на территории Центрального федерального округа, снижением просроченной задолженности по предоставленным ипотечным кредитом, активным ростом количества выданных кредитов.

В Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 года обозначены основные задачи, ориентированные на доступность ипотечного жилищного кредитования. Это зависит от «стоимости жилья, поэтому добиться повышения доступности жилья только расширением возможностей кредитования проблематично, так как увеличение спроса населения за счет развития различных финансовых механизмов без изменения других условий на рынке жилья и жилищного строительства объективно способствует росту цен на жилье. Необходимо в первую очередь повышать доступность жилья за счёт:

- дифференциации рынка жилья, ускоренного формирования сегмента жилья эконом класса и содействия строительству такого жилья в объемах, соответствующих потребностям и спросу граждан со среднестатистическим уровнем доходов;

- повышения доступности кредитных ресурсов для всех категорий застройщиков в первую очередь на цели строительства жилья экономкласса;

- снижения волатильности цен на рынке жилья за счет расширения сегмента экономкласса, повышения конкуренции, развития механизмов привлечения индивидуальных и коллективных инвестиций [9].

Данные направления необходимо реализовать путем становления современных институтов ипотечного кредитования, опираясь на отечественный опыт и зарубежную практику с точки зрения имплементации институтов.

Вся система ипотечного кредитования включает два направления: непосредственную выдачу ипотечных кредитов хозяйствующим субъектам и населению; продажу закладных по уже выданным ипотечным кредитам, которые обеспечивают дополнительное привлечение ресурсов для кредитования. В рамках первого направления осуществляется взаимодействие между кредиторами и заемщиками, которыми выступают граждане, ипотечные банки, ипотечные учреждения, а также другие кредитные организации, предоставляющие кредиты под залог недвижимого имущества. Ипотечный жилищный кредит позволяет решить жилищную проблему и используется населением в целях улучшения своего экономического и социального положения. В сравнении с участием в долевом строительстве, у заемщика появляется возможность стать собственником недвижимости в течение менее продолжительного срока. Заемщику по ипотечному жилищному кредиту предоставляется льгота в виде подоходного налога. Вместе с тем обслуживание ипотечного жилищного кредита зачастую сопряжено с высокой финансовой нагрузкой заемщика.

Второе направление связано с взаимодействием кредиторов и инвесторов, осуществляющих функцию рефинансирования кредиторов. Кредиторы привлекают финансовые ресурсы посредством эмиссии и размещения ценных бумаг. Кредитная организация, предоставившая кредит под залог объектов недвижимости, выпускает ценные бумаги, обеспеченные закладными, и затем продает их другим инвесторам. В этом случае происходит трансформация прав по обязательствам и договорам об ипотеке в обезличенные ценные бумаги, которые размещаются среди долгосрочных инвесторов. В качестве таких

инвесторов в основном выступают финансовые компании, фонды, которые скупают активы ипотечных банков, обеспеченные залогом имущества, и затем от своего имени на их базе выпускают ценные бумаги. Стоит также отметить, что говоря про покупку прав требований по ипотечным кредитам, возможно и приобретение активов с устойчивым денежным потоком инвестиционными фондами, а также покупка таких кредитов другими коммерческими банками и инвестиционными компаниями для последующей перепродажи.

Закладная удостоверяет права залогодержателя на объект недвижимости и свободно обращается на рынке ипотечных ценных бумаг. Рынок ипотечных ценных бумаг делится на первичный, где осуществляется первоначальное размещение ипотечных ценных бумаг, и вторичный, на котором происходит их оборот.

На сегодняшний день на рынке ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации наблюдаются следующие основные тенденции:

- увеличение количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты;
- дальнейшим ростом абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ипотечных кредитов;
- продолжающийся рост доли ипотечного кредитования, предоставленных в национальной валюте;
- дальнейшее снижение ставок и сокращение сроков по кредитам, а также либерализация условий их предоставления.

Сдерживающими факторами дальнейшего развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации является:

- отсутствие стабильных и долгосрочных ресурсов финансирования ипотечного кредитования;
- низкий уровень капитализации и развития институциональных инвесторов;
- недостаточный уровень развития нормативно-законодательной базы в государстве;

- высокие риски ипотечного кредитования, связанные с большим сроком кредитования;
- неблагоприятная ситуация на рынке недвижимости в Российской Федерации;
- недостаточный уровень технического обеспечения процесса ипотечного жилищного кредитования;
- слабая процедура обращения взыскания, процедура оценки предмета ипотечного жилищного кредитования, отсутствие реального индекса и методики определения плавающей процентной ставки при ипотечном жилищном кредитовании.

В системе мер по становлению и развитию ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке важное место отводится влиянию внешних и внутренних факторов:

- нормативно-правовые факторы, которые определяются общим состоянием нормативно-правовой среды в государстве, принятыми нормативно-правовыми актами, а также степенью законопослушности всех участников общества;
- политические факторы (общая стабильность общественной системы, предсказуемость или непредсказуемость политических режимов, возможность национализации);
- экономические факторы (общее развитие кредитно-финансового, страхового и фондового рынков в государстве, стабильность курса национальной валюты и уровень и темп инфляции, платежеспособность населения, определяющая общий масштаб и динамику развития рынка недвижимости);
- исторические факторы (традиции накопления средств или их отсутствие, отношение к кредиту у населения, особенности истории формирования земельного строя, специфические моменты развития и реализации экономической мысли);



- форс-мажорные факторы, которые связаны с неожиданными изменениями на макроэкономическом уровне.

Внешние факторы, влияющие на ипотечное жилищное кредитование, представлены в таблице 6.

Таблица 6 - Внешние факторы, влияющие на ипотечное жилищное кредитование

Группа факторов	Внешние факторы
1. Экономические	1) размер ВВП; 2) денежная масса; 3) размер внешних и внутренних инвестиций; 4) уровень инфляции в стране; 5) размер федерального бюджета; 6) дефицит или профицит федерального бюджета; 7) стабильность и устойчивость денежной единицы; 8) размер экспорта и импорта; 9) количество коммерческих банков; 10) объем производства промышленной продукции; 11) объем товарооборота в стране; 12) доходы предприятий в стране; 13) доходы населения; 14) количество экономически-активного населения.
2. Социально-психологические	1) уровень доверия коммерческим банкам со стороны физических и юридических лиц с целью формирования депозитных и кредитных ресурсов в коммерческих банках; 2) уровень информированности участников кредитных отношений обо всех процессах, происходящих на кредитном рынке страны; 3) готовность физических лиц осуществлять операции с коммерческими банками; 4) готовность населения использовать предоставленные коммерческими банками кредиты по своему целевому назначению.
3. Нормативно-правовые	1) принципы организации банковской деятельности; 2) принципы денежно-кредитной политики коммерческих банков; 3) нормативы Центрального банка Российской Федерации для коммерческих банков; 4) формы и методы нормативно-правового регулирования коммерческих банков в стране; 5) стойкость законодательства.
4. Исторические	1) традиции формирования коммерческих банков; 2) традиции взаимодействия коммерческих банков с физическими лицами в стране; 3) репутация коммерческих банков и кредитная история физических лиц; 4) философия банкиров и заемщиков; 5) корпоративная культура.
5. Форс-мажорные	1) политические конфликты; 2) природные катаклизмы; 3) изменение экономических правил ведения банковской деятельности.

Внутренние факторы, влияющие на ипотечное жилищное кредитование, представлены в таблице 7.

Таблица 7 - Внутренние факторы, влияющие на ипотечное жилищное кредитование

Группа факторов	Внутренние факторы
1. Экономические	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) уровень развития банковского кредитования и в частности ипотечного кредитования;</li> <li>2) ресурсная база данного коммерческого банка;</li> <li>3) кредитная политика данного коммерческого банка;</li> <li>4) размер данного коммерческого банка;</li> <li>5) размещение данного коммерческого банка и его филиальной сети;</li> <li>6) процентные ставки по депозитам в данном коммерческом банке;</li> <li>7) процентные ставки по ипотечным кредитам в данном коммерческом банке;</li> <li>8) виды кредитов данного коммерческого банка;</li> <li>9) структура и состав клиентов данного коммерческого банка;</li> <li>10) уровень межбанковской конкуренции;</li> <li>11) уровень технического обслуживания в данном коммерческом банке;</li> <li>12) стратегия данного коммерческого банка.</li> </ul>
2. Социально-психологические	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) уровень доверия данному коммерческому банку со стороны физических и юридических лиц с целью формирования депозитных и кредитных ресурсов в данном коммерческом банке;</li> <li>2) уровень информированности участников кредитных отношений обо всех процессах, происходящих в данном коммерческом банке;</li> <li>3) готовность физических лиц осуществлять операции с данным коммерческим банком;</li> <li>4) готовность населения использовать предоставленные данным коммерческим банком кредиты по своему целевому назначению;</li> <li>5) удачная реклама банковских продуктов данного коммерческого банка и, в частности, ипотечных жилищных кредитных продуктов;</li> <li>6) эффективность деятельности менеджеров данного коммерческого банка.</li> </ul>
3. Нормативно-правовые	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) формы и методы деятельности данного коммерческого банка;</li> <li>2) свобода данного коммерческого банка в принятии решения относительно своих клиентов;</li> <li>3) нормативы Центрального банка Российской Федерации для данного коммерческого банка;</li> <li>4) формы и методы нормативно-правового регулирования ипотечного жилищного кредитования в стране.</li> </ul>
4. Форс-мажорные	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) политические конфликты;</li> <li>2) природные катаклизмы;</li> <li>3) изменение экономических правил ведения банковской деятельности;</li> <li>4) экономические проблемы в данном коммерческом банке.</li> </ul>

Таким образом, из всего вышеизложенного, можно сделать вывод, что существуют внешние и внутренние факторы, которые тормозят развитие ипотечного жилищного кредитования, и существуют факторы, которые стимулируют развитие ипотечного жилищного кредитования. Целью любого государства является минимизация негативных факторов и стимулирование благоприятных факторов с целью развития ипотечного жилищного кредитования в стране.

Управление ипотечным кредитованием является важнейшей составляющей деятельности любого государства и коммерческого банка. Так как посредством ипотечного жилищного кредитования формируется прибыль коммерческого банка и строительных компаний, а также достигается социальный эффект на уровне государства путем обеспечения жильем население страны.

## 2.2 Механизм ипотечного кредитования ПАО «Азиатско-Тихоокеанский Банк»

ПАО «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (далее ПАО «АТБ») - один из крупнейших региональных банков России, лидер банковского рынка Дальнего Востока и Сибири, работающий на российском рынке уже более 20 лет (до 2006 года - ЗАО «Амурпромстройбанк»). Офисы АТБ осуществляют деятельность на территории от Анадыря на Востоке до Екатеринбурга на Западе, а также в Москве. Банк представлен 251 отделением в 115 населенных пунктах 18 регионов страны. Головной офис АТБ находится в городе Благовещенске Амурской области. АТБ - региональный банк, и это учитывается в построении его структуры. Территория, на которой находятся подразделения Банка - более половины территории России.

Отлаженная система администрирования подразделений Банка по выполнению ими бизнес-показателей, а также стандартов, утвержденных в Банке. Существует система ежедневной отчетности как по бизнес-показателям, так и по показателям качества, кросс-продаж и активностей менеджеров Банка.

Существуют регулярные управленческие процедуры, направленные на контроль этих показателей на разных уровнях, от отчета перед Правлением раз в полгода до еженедельных планерок на уровне каждого руководителя точек продаж. Создан институт региональных директоров, на регулярной основе осуществляющих администрирование сети Банка.

Банк регулярно отслеживает рыночную конъюнктуру и оперативно корректирует свой продуктовый ряд, внедряет новые, более совершенные, продукты, реализует гибкую маркетинговую политику.

Банк зарабатывает существенные дополнительные доходы от взаимодействия по продаже продуктов своих партнеров. Это, к примеру, продажи продуктов страховых компаний, негосударственных пенсионных фондов, платежных систем, паевых инвестиционных фондов.

«АТБ» в течение долгого времени удерживает прочную позицию на рынке розничного и корпоративного кредитования и имеет репутацию авторитетного партнера среди институтов кредитования малого и среднего бизнеса. Продукты и услуги для физических лиц постоянно совершенствуются, качество обслуживания повышается.

Миссия Азиатско-Тихоокеанского банка на протяжении последних лет остается нерушимая: «Представлять лучшие финансовые решения для осуществления планов клиентов и партнеров, акционеров и сотрудников. Воплощать в жизнь цель стать одним из самых высокоэффективных банков России. Быть командой и побеждать командой».

Банк осуществляет следующие банковские операции:

- привлечение денежных средств физических и юридических лиц во вклады (до востребования и на определенный срок);
- размещение привлеченных во вклады денежных средств физических и юридических лиц от своего имени и за свой счет;
- открытие и ведение банковских счетов физических и юридических лиц;
- осуществление переводов денежных средств по поручению физических и юридических лиц, в том числе банков-корреспондентов, по их банковским счетам; кассовое обслуживание физических и юридических лиц;
- купля - продажа иностранной валюты в наличной и безналичной формах;
- осуществление переводов денежных средств без открытия банковских счетов, в том числе электронных денежных средств.

В соответствии со стратегией Банка предоставление банковских услуг физическим лицами остается приоритетным направлением для ПАО «АТБ».

Портфель кредитов, предоставленных физическим лицам, составил на 2018 год 60 263 437 тыс. рублей. По сравнению с данными на 2013 год его прирост составил 44%. Наибольшая доля в структуре данного портфеля принадлежит нецелевым потребительским кредитам. Потребительское кредитование остается доминирующим направлением розничного бизнеса Банка. В 2014 году портфель потребительских кредитов увеличился на 9% при незначительном снижении среднего размера кредита до 196 тысяч рублей.

Структура кредитного портфеля ПАО «АТБ» приведена в таблице 8

Таблица 8 - Структура кредитного портфеля ПАО «АТБ» на 2017 г. - 2018 г ,тыс.руб.

Вид кредитования	2017 г.	2018 г.
Кредиты физическим лицам всего, в том числе:	341936409	360263437
Потребительские кредиты	333 453 926	346 74 628
Ипотечные кредиты	4427367	6938324
Кредитные карты	2164203	3828523
Автокредиты	1890913	3121962

В структуре розничного кредитного портфеля самый большой рост в 2018 году наблюдается по потребительскому кредитованию в рамках продукта «Кредитные карты» - в 1,8 раза, что явилось результатом активного продвижения, повышения конкурентоспособности данного продукта. На протяжении 2018 года Банк продолжал наращивать объемы карточного бизнеса, рост которых был заложен еще в 2016 году. За год Банк выпустил 143 682 карт по всем направлениям. Комиссионные доходы Банка по банковским картам за 2018 год по дебетовым и зарплатным проектам составили 276 857 тысяч рублей, увеличившись на 14% по сравнению с 2017 годом. Существенный рост в сегменте кредитования физических лиц обеспечили нецелевые потребительские кредиты наличными, объем портфеля которых увеличился на 38,6%. В 2017 году Банк сохранил тенденции, заложенные в предыдущие годы, в части роста кредитного портфеля корпоративного

кредитования и увеличения занимаемой доли рынка банковских услуг при одновременной максимизации доходов и минимизации рисков. Из данного анализа можно сделать вывод, что ипотечному кредитованию в ПАО «АТБ» уделяется мало внимания. На сегодняшний день ПАО «Азиатско-Тихоокеанский Банк» предлагает следующие виды ипотечного кредитования (табл. 8).

Таблица 8 - Предложения ПАО «АТБ» по ипотечному кредитованию

Ставка, %	Сумма	Срок	Условия
<b>Готовое жилье</b>			
10.5%	от 300 тыс. до 20 млн.	от 36 до 300 мес.	Срок 3 - 25 лет. Вторичное жилье. Паспорт + 3 документа 2-НДФЛ и др. Возраст от 21 до 65 лет. Первоначальный взнос 10%
<b>Квартира в новостройке</b>			
10.5%	от 300 тыс. до 20 млн.	от 36 до 300 мес.	Срок 3 - 25 лет. Новостройка. Паспорт + 3 документа. 2-НДФЛ и др. Возраст от 21 до 65 лет. Первоначальный взнос 15%
<b>Целевой под залог квартиры</b>			
11%	от 500 тыс. до 50 млн.	от 36 до 360 мес.	Срок 3 - 30 лет. Новостройка, Вторичка и др. Паспорт + 4 документа. 2-НДФЛ и др. Возраст от 21 до 65 лет. Решение до 2 дней
<b>Военная ипотека</b>			
10.3%	от 500 тыс. до 2.5 млн.	от 36 до 300 мес.	Срок 3 - 25 лет. Новостройка, Вторичка Паспорт + 4 документа. 2-НДФЛ и др. Возраст от 25 до 45 лет. Первоначальный взнос 10%
<b>Перекредитование</b>			
10.5%	от 300 тыс. до 20 млн.	от 36 до 360 мес.	Срок 3 - 30 лет. Новостройка, Вторичка и др. Паспорт + 3 документа. 2-НДФЛ и др. Возраст от 21 до 65 лет. Первоначальный взнос 20%

Таким образом, ПАО «АТБ» предлагает небольшое количество видов ипотечного кредитования. Рассмотрим имеющиеся резервы ПАО «АТБ» для совершенствования механизма ипотечного кредитования (таблица 9).

Таблица 9 - Бухгалтерский баланс ПАО «АТБ», тыс. руб.

<b>Активы</b>	
Денежные средства	3886067
Средства кредитных организаций в ЦБ РФ	2653721
в т.ч. обязательные резервы	569512
Средства в кредитных организациях	851139
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4897130
Чистая ссудная задолженность	50959267
Чистые вложения в финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	9578838

## Продолжение таблицы 9

Чистые вложения в ценные бумаги и иные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (кроме ссудной задолженности)	3319666
Инвестиции в дочерние и зависимые организации	119346
Требования по налогам и сборам	1889
Отложенный налоговый актив	1991689
Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	4825902
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	308139
Прочие активы	140509
Всего активов	85333302
Пассивы	
Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	0
Средства кредитных организаций	837938
Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	76791918
в т.ч. вклады (средства) физических лиц, включая индивидуальных предпринимателей	57731781
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1
Выпущенные долговые обязательства	97 009
Обязательства по налогам и сборам	35 165
Отложенное налоговое обязательство	0
Прочие обязательства	1 206 614
Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера и прочим возможным потерям	1390030
Всего обязательств	85358675

Таким образом, рассмотрев бухгалтерский баланс ПАО «АТБ», наблюдается резерв свободных ресурсов, т.е. пассив превышает актив.

$$85358675 - 85333302 = 25373 \text{ тыс. руб.}$$

Поэтому для совершенствования ипотечного кредитования можно предложить новый ипотечный продукт.

### 3. Разработка мероприятий по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО «АТБ»

Кредитование физических лиц является одним из наиболее динамично развивающихся и доходных рынков. На сегодняшний день в ПАО «АТБ» созданы необходимые условия для активного развития, данного направления. Доля кредитов частным лицам в общем объеме выданных кредитов на рынке неуклонно растет, однако, по сравнению с показателями банков в развитых странах на данный момент она незначительна (10-15% против 50-60% в развитых странах).

Особо следует отметить направление ипотечного кредитования. Банк активно работает по Федеральной программе ипотечного кредитования и имеет хорошо отработанные технологии.

Одним из путей совершенствования практики ипотечного кредитования ПАО «АТБ») является предложение клиентам новой программы «Ипотека. Твой дом» с выгодными для них условиями. Обоснование для внедрения данной программы является свободные ресурсы для выдачи новых ипотечных кредитов.

Программа «Ипотека. Твой дом» – это уникальная программа кредитования под единую для всех заемщиков ставку в рублях и без комиссий за оформление ипотечного кредита.

Программа «Ипотека. Твой дом» предусматривает предоставление ипотечных кредитов на приобретение жилья после завершения строительства (т.е. с оформленным правом собственности) у юридических лиц, являющихся первичными собственниками данного жилья, или на этапе строительства у прошедших аккредитацию застройщиков (таблица 10).



Таблица 10 – Программа «Ипотека. Твой дом»

Наименование параметров	Значение параметров
Цель кредита	1. Приобретение жилья после завершения строительства (с оформленным правом собственности) у юридического лица (застройщика, инвестора и т.д.) 2. Приобретение квартиры на стадии строительства (застройщика, инвестора и т.д.)
Процентная ставка	13% годовых
Комиссия за услуги по выдаче ипотечного кредита	Отсутствует
Валюта кредитования	Рубли РФ
Первоначальный взнос	20%
Сумма кредита	Минимальная 300000 руб. Максимальная 3000000 руб..
Срок кредитования	От 5 до 30 лет
Обеспечение по кредиту	Залог прав требования на этапе строительства; Залог приобретаемой квартиры после сдачи дома (оформляется закладная);
Заемщик	Физическое лицо, гражданин РФ
Страхование	Отсутствует.

Условия предоставления кредита:

- срок кредита – до 30 лет (минимальный срок кредита – 5 лет);
- валюта кредита – рубли;
- максимальный размер кредита – до 80% от оценочной стоимости квартиры.

Требования к кредитваемым объектам: строительство и реализация квартир осуществляется на основании Договоров долевого участия в строительстве / Договоров уступки прав требования по Договорам долевого участия в строительстве кредитование строящегося объекта недвижимости в рамках Программы возможно при одновременном соблюдении следующих условий:

- срок передачи объекта недвижимости дольщику, указанный в Договоре долевого участия в строительстве, не позднее 01 января 2020 года;
  - строящийся объект недвижимости прошел аккредитацию в соответствии с требованиями Банка;
  - сумма кредита: Минимальная 300000 руб. Максимальная 3000000 руб.
- Учет дохода для расчета суммы кредита.

При определении суммы кредита Банк рассматривает совокупный доход заемщика, супруга (-ги) заемщика, а также доходы их близких родственников (в т.ч. гражданских супругов).

- первоначальный взнос (собственные средства Заемщика) от 20%;
- ставка не зависит от срока кредитования, размера первоначального взноса;
- любая форма подтверждения дохода;
- комиссия за рассмотрение заявки на кредит –бесплатно;
- комиссия за выдачу кредита – отсутствует;
- погашение кредита и процентов осуществляется ежемесячно равными платежами (аннуитетные платежи).

Обеспечение по кредиту:

- залог прав требования на этапе строительства;
- залог приобретаемой квартиры после сдачи дома (оформляется закладная);
- страхование (в рекомендованной страховой компании):риск утраты жизни или потери трудоспособности заемщика (поручителя – при наличии/необходимости); риска утраты (гибели) или повреждения приобретаемой квартиры; риска прекращения или ограничения права собственности залогодателя на квартиру (только в течение первых 3 лет).

Основные цели ипотечного кредита:

- повышение привлекательности предложения ПАО «АТБ» по ипотечному кредитованию и удовлетворение имеющегося спроса на ипотечное кредитование на первичном рынке жилья;
- поддержка застройщиков – стратегических партнеров ПАО «АТБ»;
- увеличение объемов ипотечного кредитования с целью развития рынка жилищного кредитования в РФ;
- продвижение программы ипотечного кредитования строящихся объектов недвижимости ПАО «АТБ» «Ипотека. Твой дом».

Таким образом, одним из инструментов совершенствования практики ипотечного кредитования в ПАО «АТБ» является расширение пакета программ за счет разработки и внедрения нового вида данного продукта.

Рассчитаем эффективность внедрения новой Программы «Ипотека. Твой дом» ПАО «АТБ». Средняя стоимость жилья на начальном этапе строительства в г. Красноярск на сегодня составляет 60000 за 1 кв.м. Средняя площадь строящегося жилья 40 кв.м. Отсюда следует, что средняя стоимость жилья после завершения строительства будет составлять 2400000 руб. Средний срок кредитования составляет 15 лет. Средний кредит в процентах к стоимости жилья 80 % (первоначальный взнос 20 %).

Проведем расчет стоимости ипотечного кредита с учетом предоставления первоначального взноса:

$$2400000 - 2400000 * 0,2 = 1920000 \text{руб.}$$

У банка имеются свободные ресурсы денежных средств в размере 25373 тыс. руб. который можно использовать на ипотечные кредиты.

Так как предлагаемая стоимость ипотечного кредита составляет для банка 1920 тыс. руб. банк может выдать 13 таких кредитов.

$$24960 / 1920 = 13 \text{ кредитов}$$

Рассчитаем размер процентной прибыли банка от данного продукта.

Если банк выдаст за год все 13 ипотечных кредитов, то прибыль составит  $24960 * 180 / 365 * 0,13 = 1600,17$  тыс. руб.

Произведем расчет процентных расходов. Для того чтобы выдать ипотеку на сумму 24960 тыс. руб., необходимо принять вклад на эту же сумму.

На сегодняшний день в ПАО «АТБ» существуют следующие депозиты с процентными ставками по ним в год (таблица 12).

Таблица 12 – Ставки по депозитам ПАО «АТБ»

Депозит	Ставка
Жара	7,7%
Сохрани онлайн	7,7%
Сохрани	7,5%
Копилка	7,5%
Накопи онлайн	7,3%
Сохрани для пенсионеров	7,3%
Накопи	7,1%
Управляй онлайн	6,9%
Управляй	6,3%
Номинальный счет	4,5%
Средняя ставка по депозитам	6,98%

Вклад на сумму 24960 руб. на 15 лет года под 6,98 % Расчет:

$$24960 \times 180 / 365 \times 0,0698 = 859,17 \text{ тыс.руб}$$

Заемщик относится ко 2 категории качества так как финансовое положение заемщика характеризуется как хорошее. Обеспечением кредита является залог прав требования на этапе строительства и залог приобретаемой квартиры после сдачи дома. По такому кредиту в соответствии с Положением №590-П банк формирует резерв на возможную потерю по ссуде

#### Расчет РВПС

При наличии обеспечения I или II категории качества минимальный размер резерва (Р) определяется по следующей формуле:

$$P = PP \times \left( 1 - \frac{\sum k_i \times Об_i}{C_p} \right),$$

где:

PP - размер расчетного резерва;

$k_i$  - коэффициент (индекс) категории качества обеспечения. Для обеспечения I категории качества  $k_i$  ( $k_1$ ) принимается равным единице (1,0). Для обеспечения II категории качества  $k_i$  ( $k_2$ ) принимается равным 0,5.

$Об_i$  - стоимость обеспечения соответствующей категории качества (за вычетом предполагаемых расходов кредитной организации, связанных с реализацией обеспечения), в тысячах рублей;

$C_p$  - величина основного долга по ссуде.

$$P=2 (1-(24960*0,5)/24960)=1\%$$

$$24960*1/100=249,6 \text{ тыс. руб.}$$

$$\text{Прибыль до налогообложения} = 1600,17 - 859,17 - 249,6 = 491,4 \text{ тыс.руб.}$$

$$\text{Налог на прибыль (20\%)}=491,4*0,2= 98,28 \text{ тыс.руб.}$$

$$\text{Чистая прибыль} = 491,4-98,28= 393,12 \text{ тыс.руб.}$$

Расчет рентабельности продукта:

$$R = (1600,17 - 859,17)/859,17= 0,8601 (86,01\%)$$

Этот показатель говорит о том, что на каждый вложенный рубль будет приходиться 86копеек прибыли.

Чистая процентная маржа:

$$\text{ЧПМ} = 393,12 / 859,17= 0,4576(45,76\%)$$

Таким образом, чистая процентная маржа составила 45,76%. Это означает, что каждые 100 руб. активов (кредиты клиентам банка) банк генерирует 45,76 руб. дохода после того, как все процентные расходы были уплачены. Банк эффективно использовал свои ресурсы для получения 45,76% дохода.

Внедрение и разработка новой Программы «Ипотека. Твой дом» решает главные задачи:

- повышение привлекательности предложения ПАО «АТБ» по ипотечному кредитованию и удовлетворение имеющегося спроса на ипотечное кредитование на первичном рынке жилья;
- поддержка застройщиков – стратегических партнеров ПАО «АТБ»;
- увеличение объемов ипотечного кредитования с целью развития рынка жилищного кредитования в РФ; увеличение прибыли ПАО «АТБ»;
- привлечение новых и удержание действующих клиентов и партнеров банка.

Внедрение новой Программы «Ипотека. Твой дом» будут способствовать дальнейшему развитию жилищных кредитов и возможности наращивания оборотов рынка недвижимости, что позволит сделать ипотечные кредиты доступными более широкой категории заемщиков, и, как следствие, приведет к

укреплению позиции банка ПАО «АТБ», как одного из заемщиков на рынке ипотечного кредитования.

Итак, при внедрении нового ипотечного продукта «Ипотека. Твой дом» в ПАО «АТБ» прибыль банка от ипотечного кредита составит 1600,17 тыс.руб. расходы на выдачу ипотечного кредита на 13 штук составят 859,17 тыс.руб. резерв на возможные потери по ссудам составит 249,6 тыс.руб., чистая прибыль составит 393,12 тыс. руб. чистая процентная маржа составила 45,76%.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотечное жилищное кредитование является универсальным институтом, получившим широкое развитие в странах с рыночной экономикой и используемым государством в реализации социально-экономической политики страны. Развитие ипотечного кредитования способствует формированию конкурентоспособной экономики, ее стабилизации и модернизации, снижению инфляционных процессов и общественной социальной напряженности вследствие повышения доступности жилья для большей части населения, стимулированию жилищного строительства и смежных с ним отраслей экономики, стабилизации состояния финансового и банковского секторов, а также активации инвестиционных процессов на рынке капиталов.

Ипотечное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. Его роль становится особенно заметной для страны в период выхода из экономического кризиса. Следует отметить, что в современных условиях из всех разновидностей ипотечного кредитования наиболее распространённым является ипотечное жилищное кредитование, позволяющее государству рассматривать стратегии финансирования жилищных программ и тем самым развивать строительную сферу экономики и банковскому сектору проводить операции долгосрочного характера, имеющие высокую надежность. С учетом анализа зарубежного опыта ипотечного кредитования, как положительного, так и негативного, были систематизированы причины возникновения кризисных составляющих и государственные меры регулирования ипотечного рынка, такие как: помощь заемщикам при рефинансировании ипотечных кредитов, оказание помощи ипотечным банкам в рефинансировании проблемных кредитов, инвестирование в ипотечные ценные бумаги и т.п.

Анализ ипотечного кредитования в ПАО «АТБ» показал, что система выдачи ипотечных кредитов в ПАО «АТБ» была сформирована на протяжении длительного периода, постоянно разрабатываются новые продукты, которые

отвечают индивидуальным запросам клиентов банка, процесс ипотечного кредитования автоматизирован и постоянно развивается. ПАО «АТБ» старается отвечать требованиям заемщиков, реагирует на все изменения в экономике страны и стремится быть первым на рынке российского ипотечного кредитования. Сегодня программы ипотечного кредитования в ПАО «АТБ» не являются одними из самых широких на ипотечном рынке, не охватывают все его сегменты и способны удовлетворить почти любую потребность клиентов. Но ПАО «АТБ» постоянно совершенствует существующие программы ипотечного кредитования и вводит новые продукты, тем самым увеличивая границы возможностей своих клиентов.

Несмотря на то, что рассмотрение ипотечного ПАО «АТБ» показало, что в целом данный сектор является очень привлекательным для клиентов, занимает свои лидирующие позиции на рынке ипотечного кредитования Российской Федерации, постоянно развивается и улучшается, тем не менее, в сформировавшейся системе предоставления ипотечных кредитов в ПАО «АТБ» существуют отдельные проблемные моменты.

С целью дальнейшего развития жилищных кредитов и возможностей наращивания оборотов рынка недвижимости, укрепления позиции ПАО «АТБ», как одного из лидеров на рынке ипотечного кредитования, предлагаются следующие пути:

- дальнейшее снижение процентных ставок по ипотечным кредитам (разработка новых продуктов с низкими процентными ставками при соблюдении ряда условий банка);
- снижение размера первоначального взноса;
- разработка новых интересных ипотечных предложений, увеличение количества акций и «программ лояльности», активизация рекламных кампаний, разработка партнерских программ с застройщиками;
- проведение мероприятий по увеличению продаж.

Ипотечный бизнес – одно из приоритетных направлений деятельности ПАО «АТБ». В подтверждение своего стремления предложить своим клиентам



лучший финансовый инструмент для решения жилищных вопросов ПАО «АТБ» системно и поступательно предпринимает последовательные шаги по улучшению условий и расширению своих ипотечных программ.

Одним из путей совершенствования практики ипотечного кредитования ПАО «АТБ» является предложение клиентам новой программы «Ипотека. Твой дом» с выгодными для них условиями. После расчета эффективности внедрения новой Программы «Ипотека. Твой дом» ПАО «АТБ», нам удалось выяснить, что

При внедрении нового ипотечного продукта «Ипотека. Твой дом» в ПАО «АТБ» прибыль банка от ипотечного кредита составит 1600,17тыс. руб. расходы на выдачу ипотечного кредита на 13 штук составят 859,17тыс. руб. резерв на возможные потери по ссудам составит 249,6 тыс.руб., чистая прибыль составит 393,12 тыс. руб. чистая процентная маржа составила 45,76%.

Внедрение и разработка новой Программы «Ипотека. Твой дом» решает главные задачи:

- повышение привлекательности предложения ПАО «АТБ» по ипотечному кредитованию и удовлетворение имеющегося спроса на ипотечное кредитование на первичном рынке жилья;
- поддержка застройщиков – стратегических партнеров ПАО «АТБ»;
- увеличение объемов ипотечного кредитования с целью развития рынка жилищного кредитования в РФ;
- увеличение прибыли ПАО «АТБ»;
- Привлечение новых и удержание действующих клиентов и партнеров банка.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
2. Федеральный закон № 152-ФЗ от 11.11.2003 г. «Об ипотечных ценных бумагах» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
3. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://ahml.ru>(дата обращения 01.04.2019)
4. Богданова С. Роль и значение стройсберкасс в решении жилищных проблем / С. Богданова // Банковское дело. - 2019. - № 1. - С. 97 – 101.
5. Власов А. В. Посткризисное развитие ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации / А. В. Власов // Путеводитель предпринимателя. - М.: АП «Наука и образование». 2012. - С.12-18
6. Гарипова З. Л. Требуется концепция развития ипотечного жилищного кредитования / З. Л. Гарипова. // Экономика и управление. 2016. - №1. - С. 16 – 19.
7. Горемыкин В.А. Ипотечное кредитование: учебник / В.А. Горемыкин. М.: МГИУ, 2014. - 368 с.
8. Деньги. Кредит. Банки: учебник / Под ред. Г. Н. Белоглазовой. М.: Высшее образование, 2015. - 468 с.
9. Егоров С. Н. Формирование ипотечной модели в России с применением зарубежного опыта/ С. Н. Егоров // Вестник Чувашского университета. 2018. - № 3. - С. 368-371.
10. Ипотека в зарубежном праве: Обзор законодательства Германии, Испании, Италии, Франции, Швейцарии, Великобритании, США, Венгрии, Польши, Хорватии, Чехии, Югославии// Журнал российского права. - 2015. - №12. - С. 129-137.

11. Ипотечное жилищное кредитование/ Под. ред. И.В. Павловой. - М.: БДЦ-пресс, 2014. - 562 с.
12. Исаев Р. В. Секьюритизация ипотечных кредитов: экономика сделки / Р.В. Исаев // Рынок ценных бумаг. - 2014. - № 24. - С. 36-39.
13. Каменецкий М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья (народнохозяйственный и региональный аспекты) / М. И. Каменецкий, Л. В. Донцова, С. М. Печатникова. - М.: Дело и сервис, 2016. - 552 с.
14. Корнев В. С. Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России / В. С. Корнев //Вестник Финансовой академии.- 2018. - №1. - С.96-99.
15. Лактионов А. Н. Современные финансово-кредитные инструменты организации финансирования жилищного строительства / А.Н. Лактионов //Дайджест-Финансы. - 2015. - №6. - С. 42.
16. Литвинова С. А. Институциональные основы развития ипотечного кредитования в России. Дисс... к.э.н.;8.00.10 / Светлана Алексеевна Литвинова. Ростов-на-Дону, 2013. - 223 с.
17. Логинов М. П. Теория и методология ипотечного кредитования / М. П. Логинов, В. А. Татьянников. - Екатеринбург: Изд-во УрГУ, 2015. - 226 с.
18. Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / В.В. Меркулов. - СПб. : Питер, 2013. - 376 с.
19. Минц В. М. Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России / В.М. Минц // Банковское дело. - 2016. - № 6. - С. 30-34
20. Новакова С. Ю. Основные условия успешного посткризисного развития ипотечного кредитования в России / С. Ю. Новакова //Ученые записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. - 2015. - № 3-1. - С. 34-36.
21. Новакова С. Ю. Современные зарубежные модели ипотечного жилищного кредитования и их применение в России / С. Ю. Новакова //

- Ученые записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. 2014. - № 3. - С. 5-14.
22. Оганесян Г. Д. Моделирование «участвующей ипотеки» / Г.Д. Оганесян // Обозрение прикладной и промышленной математики. - 2014. - № 2. - С. 340-340
23. Орлова М. М. Некоторые проблемы правового регулирования ипотечного жилищного кредитования. Дис.... к.ю.н.: / М. М. Орлова. Волгоград, 2011. - 228с.
24. Пашов Д. Б. Договоры в сфере жилищного ипотечного кредитования / Д. Б. Пашов // Право и политика. - 2015. - № 3. - С. 116
25. Пессель М. А. Заем, кредит, ссуда / М. А. Пессель // Деньги и кредит. 1999. - № 4. - С. 28.
26. Печатникова С. М. Особенности жилищного ипотечного кредитования в России / С. М. Печатникова//Экономика строительства.- 2016. - №6. - С.20-32.
27. Просвирин А. В. Инструментарий ипотечного кредитования / А.В. Просвирин// Вестник Тамбовского университета. Серия: Гуманитарные науки.- 2015. - № 6. - С. 164-169.
28. Разумова И. А. Ипотечное кредитование / И. А. Разумова. - СПб.: Питер, 2016. - 482 с.
29. Романова И. В. Обзор зарубежного опыта регулирования рынка жилья и возможности его использования в современных российских условиях / И. В. Романова // Транспортное дело России. - 2017. - № 6. - С. 52-54.
30. Савинова В.А. Методологические подходы к определению сущности ипотечного кредита/ В. А. Савинова // Финансы и кредит. – 2016. - № 46. - С. 31-37.
31. Савруков А. Методы эффективного государственного регулирования ипотечного кредитования / А. Савруков //Финансы и кредит. - 2012. - №6. – С. 45-52

32. Сандоян Э.М. Выбор направления институционального развития рынка ипотечного кредитования в странах с переходной экономикой /Э.М. Сандоян // Ученые записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. - 2014. -№ 3. - С. 31-33.
33. Современный экономический словарь / Под ред. Б. А. Райзберга, Л. Ш. Лозовского, Е. Б. Стародубцовой. - М.: Инфра-М, 2010. - 594 с.
34. Солодилова М. Н. Функционирование механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования в России: дисс. к.э.н.08.00.10 / М.Н. Солодилова. - Самара, 2014. - 178 с.
35. Столбов М. Эволюция монетарных теорий деловых циклов / М. Столбов // Вопросы экономики. 2017. - № 7. - С.87-91.
36. Тугушева В. Р. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / В. Р. Тугушева, Р. Р. Юняева // Известия Пензенского государственного педагогического университета им. В.Г. Белинского. - 2016. - № 6. - С. 58-61.
37. Ханенко А.О. Первичный и вторичный рынки ипотечных кредитов: теоретический аспект / А.О. Ханенко// Вестник Тюменского государственного университета. - 2016. - № 7. - С. 65-76.
38. Хорев А. А. Правовые основы ипотечного кредитования в Германии / А. А. Хорев, М. А. Панин // Вестник Московского университета МВД России. 2015. - №6. - С. 138-141.
39. Цылина А. Г. Ипотечное кредитование и риски / А. Г. Цылина // Жилищное строительство. 2014. - №5. - С.67-69.
40. Чинаев Т.В. Формирование российской системы ипотечного жилищного кредитования и ее инфраструктуры: дис. ... к. э. н 08.00.10 / Т.В. Чинаев. - Уфа, 2007. - 165 с.
41. Шабалин Ю.В. Жилищное ипотечное кредитование: гражданско-правовой и социально-экономический аспекты / Ю. В. Шабалин //Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. 2016. -. № 13. - С. 325-328.

42. Щетинин Я. В. Спрос на ипотечные кредиты / Я. В. Щетинин. - М.:Изд. БДЦ-пресс. 2016. - 216 с.
43. Южелевский В. К. Какая ипотека нужна России: на основе анализа моделей зарубежных стран, опыта дореволюционной России и современной практики регионов РФ / В .К. Южелевский. Тверь: Тверская областная типография, 2014. - 148 с.
44. Юшканцев А. Д. К вопросу о содержании категории «ипотека»/ А. Д. Юшканцев. // Экономические науки. 2014. - № 33. -С. 106-110
45. Законы об ипотеке [Электронный ресурс] - Режим доступа: [www.realtypress.ru](http://www.realtypress.ru)(дата обращения 01.04.2019)..
46. Информационный портал Banki.ru. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.banki.ru/news/daytheme/?id=2966053>(дата обращения 01.04.2019).
47. Официальный сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию [Электронный ресурс] - Режим доступа: URL<http://www.ahml.ru> (дата обращения 01.04.2019).
48. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) [Электронный ресурс] - Режим доступа:<http://www.gks.ru> (дата обращения 01.04.2019).
49. Официальный сайт ПАО «ВТБ»[Электронный ресурс] - Режим доступа:—<https://www.vtb.ru>.(дата обращения 01.04.2019).

## ПРИЛОЖЕНИЯ А

### Сравнительная характеристика моделей ипотечного кредитования в зарубежных странах

Критерии оценки	Усечённая открытая	Расширенная открытая	Сбалансированная автономная
Страны, где применяется модель	Великобритания, Израиль, Испания	США	Германия
Основная характеристика	Ипотечные ссуды финансируются из различных источников, в том числе за счёт собственного капитала банка, депозитов, межбанковских кредитов. Ставка определяется текущей конъюнктурой	Банк предоставляет кредит конкретному гражданину исходя из уровня его доходов и кредитной истории	Граждане образуют кооперативы и на протяжении ряда лет делают взносы. Как только наполнена половина стоимости будущего жилья, член кооператива получит право на заселение. Оставшаяся часть стоимости оплачивается в течении 10 лет, по истечении которых недвижимость переходит в собственность
Преимущества	Относительная простота организации ипотечного кредитования на базе этой модели обусловила достаточно широкое практическое распространение	Большинство ценных бумаг, которые обеспечивают приток кредитных ресурсов в систему, имеют ранее объявленную доходность и срок погашения	Используемые уровни процентных ставок автономны и не зависят от общего состояния кредитно-финансового рынка, ниже рыночных
Недостатки	Зависимость процентных ставок по ипотечным ссудам от общего состояния кредитно - финансового рынка в стране	Будучи открытой, данная модель подвержена достаточно существенному влиянию общего состояния финансово - кредитного рынка. Поэтому широкое применение она может иметь лишь в странах с устойчивой экономикой	Замкнутость, то есть в качестве источника предоставления кредита используются только те средства, которые были накоплены вкладчиками - участниками по контрактам сбережения

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Расчет процентных доходов банка от выдачи нового ипотечного кредита.

Дата платежа	Основной долг (А)	Начисленные проценты (В)	Ежемесячный платеж (А + В)	Остаток задолженности
июль 2019	3 492,65	20 800,00	24 292,65	1 916 507,35
август 2019	3 530,49	20 762,16	24 292,65	1 912 976,86
сентябрь 2019	3 568,73	20 723,92	24 292,65	1 909 408,13
октябрь 2019	3 607,39	20 685,25	24 292,65	1 905 800,74
ноябрь 2019	3 646,47	20 646,17	24 292,65	1 902 154,26
декабрь 2019	3 685,98	20 606,67	24 292,65	1 898 468,28
январь 2020	3 725,91	20 566,74	24 292,65	1 894 742,37
февраль 2020	3 766,27	20 526,38	24 292,65	1 890 976,10
март 2020	3 807,08	20 485,57	24 292,65	1 887 169,02
апрель 2020	3 848,32	20 444,33	24 292,65	1 883 320,70
май 2020	3 890,01	20 402,64	24 292,65	1 879 430,70
июнь 2020	3 932,15	20 360,50	24 292,65	1 875 498,55
июль 2020	3 974,75	20 317,90	24 292,65	1 871 523,80
август 2020	4 017,81	20 274,84	24 292,65	1 867 505,99
сентябрь 2020	4 061,33	20 231,31	24 292,65	1 863 444,65
октябрь 2020	4 105,33	20 187,32	24 292,65	1 859 339,32
ноябрь 2020	4 149,81	20 142,84	24 292,65	1 855 189,51
декабрь 2020	4 194,76	20 097,89	24 292,65	1 850 994,75
январь 2021	4 240,21	20 052,44	24 292,65	1 846 754,54
февраль 2021	4 286,14	20 006,51	24 292,65	1 842 468,40
март 2021	4 332,58	19 960,07	24 292,65	1 838 135,83
апрель 2021	4 379,51	19 913,14	24 292,65	1 833 756,32
май 2021	4 426,96	19 865,69	24 292,65	1 829 329,36
июнь 2021	4 474,91	19 817,73	24 292,65	1 824 854,44
июль 2021	4 523,39	19 769,26	24 292,65	1 820 331,05
август 2021	4 572,40	19 720,25	24 292,65	1 815 758,65
сентябрь 2021	4 621,93	19 670,72	24 292,65	1 811 136,72
октябрь 2021	4 672,00	19 620,65	24 292,65	1 806 464,72
ноябрь 2021	4 722,62	19 570,03	24 292,65	1 801 742,11
декабрь 2021	4 773,78	19 518,87	24 292,65	1 796 968,33
январь 2022	4 825,49	19 467,16	24 292,65	1 792 142,84
февраль 2022	4 877,77	19 414,88	24 292,65	1 787 265,07
март 2022	4 930,61	19 362,04	24 292,65	1 782 334,46
апрель 2022	4 984,03	19 308,62	24 292,65	1 777 350,43
май 2022	5 038,02	19 254,63	24 292,65	1 772 312,41
июнь 2022	5 092,60	19 200,05	24 292,65	1 767 219,81
июль 2022	5 147,77	19 144,88	24 292,65	1 762 072,04
август 2022	5 203,54	19 089,11	24 292,65	1 756 868,51
сентябрь 2022	5 259,91	19 032,74	24 292,65	1 751 608,60
октябрь 2022	5 316,89	18 975,76	24 292,65	1 746 291,71
ноябрь 2022	5 374,49	18 918,16	24 292,65	1 740 917,22
декабрь 2022	5 432,71	18 859,94	24 292,65	1 735 484,51
январь 2023	5 491,57	18 801,08	24 292,65	1 729 992,94
февраль 2023	5 551,06	18 741,59	24 292,65	1 724 441,88



март 2023	5 611,20	18 681,45	24 292,65	1 718 830,69
апрель 2023	5 671,98	18 620,67	24 292,65	1 713 158,70
май 2023	5 733,43	18 559,22	24 292,65	1 707 425,27
июнь 2023	5 795,54	18 497,11	24 292,65	1 701 629,73
июль 2023	5 858,33	18 434,32	24 292,65	1 695 771,40
август 2023	5 921,79	18 370,86	24 292,65	1 689 849,61
сентябрь 2023	5 985,95	18 306,70	24 292,65	1 683 863,66
октябрь 2023	6 050,79	18 241,86	24 292,65	1 677 812,87
ноябрь 2023	6 116,34	18 176,31	24 292,65	1 671 696,53
декабрь 2023	6 182,60	18 110,05	24 292,65	1 665 513,92
январь 2024	6 249,58	18 043,07	24 292,65	1 659 264,34
февраль 2024	6 317,29	17 975,36	24 292,65	1 652 947,05
март 2024	6 385,72	17 906,93	24 292,65	1 646 561,33
апрель 2024	6 454,90	17 837,75	24 292,65	1 640 106,43
май 2024	6 524,83	17 767,82	24 292,65	1 633 581,60
июнь 2024	6 595,52	17 697,13	24 292,65	1 626 986,08
июль 2024	6 666,97	17 625,68	24 292,65	1 620 319,12
август 2024	6 739,19	17 553,46	24 292,65	1 613 579,92
сентябрь 2024	6 812,20	17 480,45	24 292,65	1 606 767,72
октябрь 2024	6 886,00	17 406,65	24 292,65	1 599 881,72
ноябрь 2024	6 960,60	17 332,05	24 292,65	1 592 921,13
декабрь 2024	7 036,00	17 256,65	24 292,65	1 585 885,12
январь 2025	7 112,23	17 180,42	24 292,65	1 578 772,90
февраль 2025	7 189,28	17 103,37	24 292,65	1 571 583,62
март 2025	7 267,16	17 025,49	24 292,65	1 564 316,46
апрель 2025	7 345,89	16 946,76	24 292,65	1 556 970,57
май 2025	7 425,47	16 867,18	24 292,65	1 549 545,10
июнь 2025	7 505,91	16 786,74	24 292,65	1 542 039,19
июль 2025	7 587,23	16 705,42	24 292,65	1 534 451,97
август 2025	7 669,42	16 623,23	24 292,65	1 526 782,55
сентябрь 2025	7 752,51	16 540,14	24 292,65	1 519 030,04
октябрь 2025	7 836,49	16 456,16	24 292,65	1 511 193,55
ноябрь 2025	7 921,39	16 371,26	24 292,65	1 503 272,16
декабрь 2025	8 007,20	16 285,45	24 292,65	1 495 264,96
январь 2026	8 093,95	16 198,70	24 292,65	1 487 171,02
февраль 2026	8 181,63	16 111,02	24 292,65	1 478 989,39
март 2026	8 270,26	16 022,39	24 292,65	1 470 719,12
апрель 2026	8 359,86	15 932,79	24 292,65	1 462 359,26
май 2026	8 450,42	15 842,23	24 292,65	1 453 908,84
июнь 2026	8 541,97	15 750,68	24 292,65	1 445 366,87
июль 2026	8 634,51	15 658,14	24 292,65	1 436 732,36
август 2026	8 728,05	15 564,60	24 292,65	1 428 004,31
сентябрь 2026	8 822,60	15 470,05	24 292,65	1 419 181,71
октябрь 2026	8 918,18	15 374,47	24 292,65	1 410 263,53
ноябрь 2026	9 014,79	15 277,85	24 292,65	1 401 248,73
декабрь 2026	9 112,46	15 180,19	24 292,65	1 392 136,28
январь 2027	9 211,17	15 081,48	24 292,65	1 382 925,10
февраль 2027	9 310,96	14 981,69	24 292,65	1 373 614,14
март 2027	9 411,83	14 880,82	24 292,65	1 364 202,31
апрель 2027	9 513,79	14 778,86	24 292,65	1 354 688,52

май 2027	9 616,86	14 675,79	24 292,65	1 345 071,66
июнь 2027	9 721,04	14 571,61	24 292,65	1 335 350,62
июль 2027	9 826,35	14 466,30	24 292,65	1 325 524,27
август 2027	9 932,80	14 359,85	24 292,65	1 315 591,47
сентябрь 2027	10 040,41	14 252,24	24 292,65	1 305 551,06
октябрь 2027	10 149,18	14 143,47	24 292,65	1 295 401,88
ноябрь 2027	10 259,13	14 033,52	24 292,65	1 285 142,75
декабрь 2027	10 370,27	13 922,38	24 292,65	1 274 772,48
январь 2028	10 482,61	13 810,04	24 292,65	1 264 289,87
февраль 2028	10 596,18	13 696,47	24 292,65	1 253 693,69
март 2028	10 710,97	13 581,68	24 292,65	1 242 982,72
апрель 2028	10 827,00	13 465,65	24 292,65	1 232 155,72
май 2028	10 944,30	13 348,35	24 292,65	1 221 211,42
июнь 2028	11 062,86	13 229,79	24 292,65	1 210 148,57
июль 2028	11 182,71	13 109,94	24 292,65	1 198 965,86
август 2028	11 303,85	12 988,80	24 292,65	1 187 662,01
сентябрь 2028	11 426,31	12 866,34	24 292,65	1 176 235,69
октябрь 2028	11 550,10	12 742,55	24 292,65	1 164 685,60
ноябрь 2028	11 675,22	12 617,43	24 292,65	1 153 010,38
декабрь 2028	11 801,70	12 490,95	24 292,65	1 141 208,67
январь 2029	11 929,56	12 363,09	24 292,65	1 129 279,12
февраль 2029	12 058,79	12 233,86	24 292,65	1 117 220,32
март 2029	12 189,43	12 103,22	24 292,65	1 105 030,89
апрель 2029	12 321,48	11 971,17	24 292,65	1 092 709,41
май 2029	12 454,96	11 837,69	24 292,65	1 080 254,45
июнь 2029	12 589,89	11 702,76	24 292,65	1 067 664,56
июль 2029	12 726,28	11 566,37	24 292,65	1 054 938,27
август 2029	12 864,15	11 428,50	24 292,65	1 042 074,12
сентябрь 2029	13 003,51	11 289,14	24 292,65	1 029 070,61
октябрь 2029	13 144,38	11 148,26	24 292,65	1 015 926,22
ноябрь 2029	13 286,78	11 005,87	24 292,65	1 002 639,44
декабрь 2029	13 430,72	10 861,93	24 292,65	989 208,72
январь 2030	13 576,22	10 716,43	24 292,65	975 632,50
февраль 2030	13 723,30	10 569,35	24 292,65	961 909,20
март 2030	13 871,97	10 420,68	24 292,65	948 037,23
апрель 2030	14 022,25	10 270,40	24 292,65	934 014,99
май 2030	14 174,15	10 118,50	24 292,65	919 840,83
июнь 2030	14 327,71	9 964,94	24 292,65	905 513,12
июль 2030	14 482,92	9 809,73	24 292,65	891 030,20
август 2030	14 639,82	9 652,83	24 292,65	876 390,38
сентябрь 2030	14 798,42	9 494,23	24 292,65	861 591,96
октябрь 2030	14 958,74	9 333,91	24 292,65	846 633,22
ноябрь 2030	15 120,79	9 171,86	24 292,65	831 512,43
декабрь 2030	15 284,60	9 008,05	24 292,65	816 227,83
январь 2031	15 450,18	8 842,47	24 292,65	800 777,65
февраль 2031	15 617,56	8 675,09	24 292,65	785 160,09
март 2031	15 786,75	8 505,90	24 292,65	769 373,34
апрель 2031	15 957,77	8 334,88	24 292,65	753 415,57
май 2031	16 130,65	8 162,00	24 292,65	737 284,92
июнь 2031	16 305,40	7 987,25	24 292,65	720 979,53

июль 2031	16 482,04	7 810,61	24 292,65	704 497,49
август 2031	16 660,59	7 632,06	24 292,65	687 836,90
сентябрь 2031	16 841,08	7 451,57	24 292,65	670 995,81
октябрь 2031	17 023,53	7 269,12	24 292,65	653 972,28
ноябрь 2031	17 207,95	7 084,70	24 292,65	636 764,34
декабрь 2031	17 394,37	6 898,28	24 292,65	619 369,97
январь 2032	17 582,81	6 709,84	24 292,65	601 787,16
февраль 2032	17 773,29	6 519,36	24 292,65	584 013,87
март 2032	17 965,83	6 326,82	24 292,65	566 048,04
апрель 2032	18 160,46	6 132,19	24 292,65	547 887,57
май 2032	18 357,20	5 935,45	24 292,65	529 530,37
июнь 2032	18 556,07	5 736,58	24 292,65	510 974,30
июль 2032	18 757,09	5 535,55	24 292,65	492 217,21
август 2032	18 960,30	5 332,35	24 292,65	473 256,91
сентябрь 2032	19 165,70	5 126,95	24 292,65	454 091,21
октябрь 2032	19 373,33	4 919,32	24 292,65	434 717,88
ноябрь 2032	19 583,21	4 709,44	24 292,65	415 134,68
декабрь 2032	19 795,36	4 497,29	24 292,65	395 339,32
январь 2033	20 009,81	4 282,84	24 292,65	375 329,51
февраль 2033	20 226,58	4 066,07	24 292,65	355 102,93
март 2033	20 445,70	3 846,95	24 292,65	334 657,23
апрель 2033	20 667,20	3 625,45	24 292,65	313 990,04
май 2033	20 891,09	3 401,56	24 292,65	293 098,94
июнь 2033	21 117,41	3 175,24	24 292,65	271 981,53
июль 2033	21 346,18	2 946,47	24 292,65	250 635,35
август 2033	21 577,43	2 715,22	24 292,65	229 057,92
сентябрь 2033	21 811,19	2 481,46	24 292,65	207 246,73
октябрь 2033	22 047,48	2 245,17	24 292,65	185 199,25
ноябрь 2033	22 286,32	2 006,33	24 292,65	162 912,93
декабрь 2033	22 527,76	1 764,89	24 292,65	140 385,17
январь 2034	22 771,81	1 520,84	24 292,65	117 613,36
февраль 2034	23 018,50	1 274,14	24 292,65	94 594,85
март 2034	23 267,87	1 024,78	24 292,65	71 326,98
апрель 2034	23 519,94	772,71	24 292,65	47 807,04
май 2034	23 774,74	517,91	24 292,65	24 032,30
июнь 2034	24 032,30	260,35	24 292,65	-0,00
	1920000	2452676,93	4 372 677,00	

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования  
Базовая кафедра Сбербанка России

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

И.А. Янкина

«04» 04 2019 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

38.03.01.01.07 Финансы и кредит (банковское дело)

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В  
КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (НА ПРИМЕРЕ ПАО «АТБ»)


Научный  
руководитель

  
подпись, дата

старший преподаватель

Н.С.Осколкова

Консультант -

  
подпись, дата

канд. экон. наук, доцент

Ю. И. Черкасова

Выпускник

  
подпись, дата

А.С.Помелов

Красноярск 2019